

Corretor não responde por descumprimento de contrato por construtora, fixa STJ

Salvo em situações excepcionais, o corretor de imóveis não é responsável pelos danos sofridos pelo consumidor em razão do descumprimento de obrigações previstas em contrato de compra e venda de imóvel firmado com construtora ou incorporadora.

Essa conclusão é da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, que fixou tese vinculante no julgamento do Tema 1.173 dos recursos repetitivos, na quarta-feira (8/10).

A votação foi unânime, conforme a posição do relator, ministro Raul Araújo. Ele partiu da premissa de que a atuação do corretor de imóveis, em regra, não tem a ver com o desempenho da construtora ou da incorporadora.

Corretor de imóveis

Assim, a responsabilidade do profissional pelos prejuízos causados ao consumidor só poderá ser reconhecida pelo Judiciário em situações específicas em que a figura desse profissional se confundir com as das responsáveis pelo empreendimento.

A posição também se baseia no parágrafo único do artigo 723 do [Código Civil](#), que indica que só haverá responsabilidade do corretor no caso de falha na prestação inerente aos próprios serviços de corretagem.

O colegiado aprovou a seguinte tese:



O corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, não é normalmente responsável por danos causados ao consumidor em razão do descumprimento, pela construtora ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário previstas no contrato de promessa de compra e venda, salvo se demonstrado:

- 1) O envolvimento do corretor nas atividades de incorporação e construção;*
- 2) Que o corretor integre mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora;*
- 3) Haver confusão ou desvio patrimonial das responsáveis pela construção em benefício do corretor.*

REsp 2.008.542

REsp 2.008.545

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-10/corretor-nao-responde-por-descumprimento-de-contrato-por-construtora-fixa-stj/>