

Corretora não tem responsabilidade por atraso na entrega de imóvel, diz STJ

A corretora imobiliária não integra a [cadeia de fornecimento](#) do imóvel e não tem responsabilidade sobre o prazo de entrega de obras, limitando-se a promover a aproximação do comprador ao vendedor. Com base nessa tese, a 4ª Turma do [Superior Tribunal de Justiça](#) afastou a responsabilidade de uma imobiliária de devolver valor de imóvel e comissão de corretagem à consumidora que rescindiu um contrato de compra e venda.

A compradora decidiu cancelar o negócio devido ao atraso na entrega do imóvel, superior ao prazo legal de 180 dias. Ela pediu a devolução dos valores até então desembolsados, incluindo a comissão de corretagem.

Para o juízo de primeiro grau e o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, a corretora participou da cadeia econômica de produção e distribuição, e isso a tornaria solidariamente responsável, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. As instâncias ordinárias concluíram também que, devido à culpa exclusiva da vendedora pelo atraso, e tendo em vista a Súmula 543 do STJ, a restituição das parcelas pagas deveria ser integral, incluindo a comissão de corretagem.

Cadeia de fornecimento

O relator do caso, ministro João Otávio de Noronha, destacou que o tribunal possui o entendimento de afastar a solidariedade nessas situações, estabelecendo que a atuação da corretora não faz parte da cadeia de fornecimento.

Segundo o ministro, a teoria da cadeia de fornecimento pressupõe a união de esforços e atividades entre múltiplos agentes econômicos com a finalidade comum de ofertar um produto ou serviço no mercado.

“A [responsabilidade solidária](#) alcança todos aqueles que, de alguma forma, participaram da introdução do bem ou serviço na relação de consumo, e para que um agente seja considerado parte da cadeia de consumo, é indispensável que sua atividade guarde relação direta com o serviço ou produto final. Em outras palavras, sua participação deve contribuir efetivamente para a existência ou a qualidade do que foi entregue ao consumidor.”

Não há responsabilidade solidária

O ministro lembrou que a atuação da corretora de imóveis é de intermediação e seu papel se limita a promover a aproximação das partes — comprador e vendedor — para a concretização de um negócio. A corretora não participa da execução da obra, nem interfere no cronograma de entrega, não tendo influência sobre as atividades de incorporação imobiliária.

“Sua atividade-fim se esgota na intermediação bem-sucedida, não se confundindo com o objeto do contrato principal, que é a aquisição da unidade imobiliária. Por não integrar a cadeia de fornecimento do imóvel em si, a corretora não pode, em regra, ser responsabilizada solidariamente pela devolução dos valores pagos pelo bem.”

Noronha ponderou, contudo, que a responsabilidade solidária da corretora pode ser reconhecida em situações excepcionais, como nos casos de falha na prestação do próprio serviço de corretagem (quando houver participação direta na incorporação), ou se ela integrar o mesmo grupo econômico. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
AREsp 2.539.221**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-23/corretora-nao-tem-responsabilidade-por-atraso-na-entrega-de-imovel-diz-stj/>

