



USP ESALQ – DIVISÃO DE COMUNICAÇÃO

Veículo: A Tribuna de São Pedro

Data: 06/01/2018

Caderno/Link: Pág. S2

Assunto: Leis que nos defendem

LEIS QUE NOS DEFENDEM



INTRODUÇÃO - Esta coluna semanal tem o objetivo de divulgar leis criadas para proteger o cidadão. Aumentar o conhecimento de direito e deveres é a forma mais eficiente de valorizar a cidadania e fazer valer os direitos individuais. Conhecer é poder.

Não cabe pagamento de corretagem quando desistência da compra é motivada

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que não cabe pagamento de comissão de corretagem quando o negócio não é concluído por desistência de uma das partes em virtude da falta de apresentação das certidões do imóvel objeto da transação.

O STJ restabeleceu sentença de primeiro grau que julgou procedente o pedido dos candidatos à compra do imóvel para não pagar a taxa de corretagem e extinguir a execução, por inexistência de título executivo. Eles desistiram da compra por não terem sido informados da existência de uma ação de execução fiscal contra o proprietário do imóvel.

Segundo o STJ, o pagamento da corretagem não é obrigatório nas hipóteses em que o arrependimento - antes mesmo da lavratura da escritura - é motivado por razões como a descoberta de risco jurídico ou problemas estruturais no imóvel.

Para o STJ, o Código de Defesa do Consumidor reconhece a vulnerabilidade dos consumidores do negócio intermediado pelo corretor de imóveis. O Código Civil estabelece que o corretor deve executar a mediação com diligência e prudência, levando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

No caso em análise, o STJ ressaltou que a imobiliária não

cumpriu com os seus deveres, pois não chegou nem a pesquisar acerca de ações que poderiam envolver os vendedores, prevenindo a celebração de um negócio nulo, anulável ou ineficaz.

A jurisprudência do STJ entende que, no contrato de corretagem, a obrigação é de resultado, somente cabendo cobrança da comissão quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel. Se o negócio não é concluído por arrependimento motivado, o corretor não faz jus ao recebimento da remuneração.

Resp 1364574

Fonte: STJ

N.B. - As situações acima são decisões resumidas e/ou orientações. Havendo dúvidas, oriente-se com profissional de sua confiança.

Antonio Carlos Mendes Thame é deputado federal (PV/SP), presidente do Capítulo Brasileiro da Organização Global de Parlamentares contra a Corrupção (GOPAC), professor licenciado da ESALQ-USP e advogado (PUC-Campinas). Encaminhe sua sugestão ou questionamento para o e-mail: dep.antonioscarlosmendes.thame@camara.leg.br e twitter.com/mendesthame

