

Comissão de Corretagem. Possibilidade da Cobrança ao Adquirente de Imóvel. Entendimento do STJ.

Autor

- José **Luciano S. Dias Jr.** (Sócio Fundador da Dias, Brasil e Silveira Advocacia).

Em Decisão recente, exarada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), acolheu-se, de maneira unânime, o entendimento de que é legal a cláusula contratual que transfere o ônus para pagamento da comissão de corretagem ao adquirente de imóvel.

Importante faz-se frisar que, no entendimento do Tribunal Superior, para que sejam resguardados os direitos do consumidor no que diz respeito à informação clara e prévia com relação ao que está sendo objeto de contratação, bem como, para que não se possa vir a se observar, *a posteriori*, a configuração de venda casada de um serviço agregado à negociação do produto, há necessidade do promitente vendedor do imóvel, em sede de proposta, fazer referência expressa e destacada ao fato de que o valor da comissão de corretagem será quitado pelo comprador, não se admitindo, para tanto, a cobrança de tal taxa de maneira apartada.

Grande parte dos questionamentos propostos pelos adquirentes de imóveis com relação à cobrança em discussão tinham por objeto a restituição de valores quitados a título de taxas de corretagem visto que, segundo tese autoral, não se havia a ciência de que, no momento da assinatura do instrumento de aquisição do imóvel, estar-se-ia contratando, também, os serviços de um profissional para assessorar na compra e venda daquele imóvel.

Outro ponto assaz debatido pelos adquirentes que se viam obrigados a quitar as comentadas comissões de corretagem girava em torno do fato de que tais profissionais a serem remunerados já estariam nos *strands* de vendas à espera dos consumidores, logo, não teriam estes a disposição na contratação dos serviços daqueles.

Na tomada da Decisão mais recente, o Superior Tribunal de Justiça privilegiou, em desagrado ao buscado pelos consumidores, como legal, o que estiver estabelecido em sede de cláusula contratual firmada entre promitente-vendedor e promitente-comprador, logo, havendo a informação prévia de que a obrigação pela quitação da comissão de corretagem será do consumidor, bem como o destaque deste valor do

montante total do imóvel negociado, não caberá ao adquirente vir a questionar no futuro ter sido lesado ao adimplir tal quantia e, então, buscar um pretense ressarcimento.

Deve-se destacar, ademais, que as decisões com relação ao assunto ora em comento pelo STJ foram tomadas em sede de recursos repetitivos, logo, não serão mais admitidos recursos direcionados àquela Corte que aleguem posicionamentos diversos do sedimentado a partir das decisões tomadas.

Diante do exposto, resta claro o posicionamento esposado pelo Superior Tribunal de Justiça em causa de tamanha relevância econômica e social, o que deverá nortear as próximas decisões a serem exaradas pelos Tribunais difundidos pelo Brasil.

*Texto produzido para uso exclusivo do escritório Dias, Brasil e Silveira Advocacia. Cópias poderão ser solicitadas diretamente ao escritório (contato@dbsadvocacia.com.br). A orientação legal será dada exclusivamente por advogados.

**Direitos autorais reservados à Dias, Brasil e Silveira Advocacia – OAB nº. 836-CE.