

Comissão de corretagem imobiliária

Sempre se deve pagar?



É comum as construtoras ou incorporadoras imobiliárias firmarem contrato de intermediação para a venda de seus imóveis, com inserção de cláusula especial relativa à comissão de corretagem, a fim de remunerar quem realizou a venda.

Mas, para que tal cláusula seja válida e o documento contratual seja aceito como título executivo extrajudicial apto à cobrança da comissão, são necessários alguns requisitos legais. Isso ficou evidente num recurso enfrentado pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ, em

1996.

Uma incorporadora imobiliária recorreu ao STJ para tentar reverter uma decisão do Tribunal paulista contrária ao Juiz de primeiro grau, que havia reconhecido a nulidade da cobrança de uma dívida referente ao pagamento da comissão de corretagem à intermediadora. A comissão era de 6% sobre o valor total da transação, conforme previsto em cláusula especial integrante do contrato de compra e venda de cada apartamento.

A Corte paulista considerou que, apesar de não ter sido realizado um contrato de mediação em separado, existia um documento hábil que autorizava a execução. Além disso, declarou que o fato de uma das testemunhas ser sócia da empresa corretora não desqualificava o título.

O relator do processo no STJ, Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, entendeu que o contrato de intermediação para a venda de apartamentos, apenas com especificação de percentual para a cobrança da comissão de corretagem, não poderia ser considerado título executivo extrajudicial apto a autorizar a execução da dívida. No contrato, não havia o valor exato da dívida, mas apenas "elementos necessários à sua apuração". Ademais, considerou o fato de que a compra e a venda de apartamentos estavam condicionadas à obtenção de financiamento da Caixa Econômica Federal - CEF pelos compradores, e muitas vendas não se consumavam.

Além disso, destacou que a lei exigia, para caracterização do contrato como título executivo extrajudicial, duas testemunhas. Contudo, não poderia ser admitido como testemunha o interessado na compra e venda. E, no caso em questão, uma das testemunhas que assinou o contrato era sócia da intermediadora, e, portanto, também tinha interesse no negócio jurídico, o que era vedado por lei.

Por essas razões, o Tribunal da Cidadania restabeleceu a sentença que reconheceu a nulidade da execução, pois não constava, no contrato de intermediação, os requisitos necessários para que fosse considerado título executivo extrajudicial apto à cobrança da dívida.

*Para pesquisar o entendimento atual do STJ sobre esse assunto, acesse o [link](#) da Jurisprudência.