

Resumo:

O presente trabalho pretende analisar, sob a ótica dos princípios constitucionais e infraconstitucionais de Direito, a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem na compra e venda de imóveis. Com critérios objetivos estabelecidos através de pesquisas jurisprudenciais e bibliográficas, pautando-se na visão dos doutrinadores pátrios, juízes e desembargadores do Estado do Rio de Janeiro, pretende-se abordar toda a polêmica existente sobre o assunto e analisar se é lícita a transferência de responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem na compra e venda de imóveis ao comprador. Tem como objetivo analisar o contrato de corretagem sob a ótica dos princípios constitucionais, da boa-fé, da efetividade e da liberdade em contratar. Atualmente o contrato de corretagem vem sendo amplamente discutido nos tribunais, justamente pela falta de observância ao dever de informar e pelas infundadas alegações de ser de única responsabilidade do vendedor o custeio das comissões de corretagem. Algumas outras alegações também são comumente observadas, como por exemplo, a falta de contrato que obrigue o comprador a se responsabilizar por esse custeio e a falta de conhecimento deste custo. Essa discussão ganhou fôlego por ser o Rio de Janeiro motivo de destaque no mercado imobiliário, sendo este o local de maior crescimento e valorização dos últimos anos. Não obstante, superando, inclusive, regiões como São Paulo, Belo Horizonte, Distrito Federal, Salvador, Fortaleza e Recife, especialmente após a notícia de que o estado sediará eventos esportivos que trarão consigo elevados investimentos e melhorias para o estado fluminense. Com tanto destaque, é notório o vultoso aumento nas negociações de imóveis que são intermediadas por corretores no Rio de Janeiro, surgindo, portanto, a necessidade de se realizar um estudo sobre a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, já que este é um custo elevado na compra e venda de imóveis e vem sendo motivo de diversas demandas judiciais. Neste estudo faremos uma abordagem sobre a evolução histórica da comissão de corretagem no Brasil, sobre o contrato de corretagem no ordenamento jurídico brasileiro e o seu dever de informar, e sobre o papel do corretor e as suas funções. Também conceituaremos e diferenciaremos as duas práticas da comissão de corretagem (afeta a imóveis novos e usados), analisaremos as negociações de imóveis com base nos princípios de direito, mostraremos as posições: doutrinárias, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e das suas Turmas Recursais, sempre buscando responder à seguinte indagação: de quem é a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, seria exclusiva do vendedor, ou pode ser livremente acordada? Torna-se necessário o presente estudo por ser este o motivo de uma avalanche de ações que acabam por tornar menos eficaz a máquina judiciária, em especial os juizados especiais que mais recebem este tipo de demanda. O presente estudo pauta-se na análise das decisões recentemente prolatadas sobre o assunto e em pesquisa bibliográfica, através de livros, artigos e parecer elaborado pelo Ilustre professor Silvio Capanema, em resposta à consulta formulada pelas maiores empresas do ramo, sempre com o fim de elucidar o assunto, mostrando de forma clara as teses atualmente sustentadas, seus prós e contras, suas implicações e a possibilidade de aplicação prática das teorias ventiladas por juízes, desembargadores e advogados especializados no assunto.☐

