

**OS HONORÁRIOS DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA DE COMPRA E VENDA:
OS REQUISITOS PARA O DIREITO AO RECEBIMENTO DOS HONORÁRIOS E
OS IMPACTOS DA INTERMEDIÇÃO INFORMAL**

Resumo expandido apresentado à Afya Centro Universitário de Ji-Paraná-RO, para obtenção de grau na disciplina Trabalho de Conclusão de Curso em Direito.

Prof.^a. Orientadora: Aline Nayara Garcia Guimarães

Ji-Paraná
2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação - CIP

F224h

Farias, Juliana Vieira Ernesto.

Os honorários da intermediação imobiliária de compra e venda: os requisitos para o direito ao recebimento dos honorários e os impactos da intermediação informal. / Juliana Vieira Ernesto Farias. – Ji-Paraná, 2025.

7 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito) – Afya Centro Universitário Ji-Paraná, 2025.

Orientadora: Prof.^a Esp. Aline Nayara Garcia Guimarães.

1. Direito imobiliário. 2. Corretagem. 3. Intermediação. 4. Comissão. I. Guimarães, Aline Nayara Garcia. II. Título.

CDU 347.2

Os honorários da intermediação imobiliária de compra e venda: os requisitos para o direito ao recebimento dos honorários e os impactos da intermediação informal

Juliana Vieira Ernesto Farias¹, Aline Nayara Garcia Guimarães²

¹ Acadêmica do 8º período do Curso de Direito, Afya Centro Universitário de Ji-Paraná-RO - JPR, Ji-Paraná, RO, Brasil. E-mail: julianavieiraef@gmail.com

² Professora orientadora, Mestranda em Filosofia pela Universidade Federal de Rondônia, Pós-graduanda em Direitos Humanos pelo Centro Educacional Renato Saraiva, Especialista em Direito de Família e das Sucessões pelo Instituto Damásio de Jesus (2019), Graduada em Direito pelo Centro Universitário Luterano de Ji-Paraná – CEULJI/ULBRA (2016). E-mail: aline.guimaraes@saolucasjiparana.edu.br

1. Introdução

O mercado imobiliário brasileiro é dinâmico e de grande relevância econômica. Neste cenário, as negociações envolvem relações complexas, e o corretor de imóveis exerce um papel essencial de intermediação, cuja atuação é fundamental para aproximar as partes, facilitar o processo negocial e, assim, garantir a segurança jurídica para a concretização do negócio.

Apesar disso, surgem conflitos quanto ao pagamento dos honorários, principalmente na ausência de contrato escrito ou quando o corretor é excluído após a aproximação inicial. A informalidade, como autorizações por aplicativos de mensagens, levanta dúvidas sobre a validade jurídica e o momento em que a comissão se torna devida, evidenciando a necessidade de analisar os fundamentos legais e doutrinários que asseguram o direito à remuneração.

Nesse contexto, o presente estudo se propõe a analisar o direito do corretor de imóveis aos honorários em intermediações formais e informais, com enfoque na atuação efetiva do profissional como fundamento para a devida remuneração.

2. Materiais e métodos

Trata-se de uma pesquisa qualitativa e bibliográfica, baseada em doutrinas, legislação, julgados e artigos científicos sobre o direito do corretor de imóveis aos honorários, considerando intermediação formal e informal.

O levantamento das fontes foi realizado em plataformas digitais e bibliotecas acadêmicas, com análise descritiva focada nos requisitos legais e doutrinários que asseguram o direito do corretor à remuneração.

3. Resultados e Discussões

A análise teórica realizada demonstra que o direito do corretor de imóveis aos honorários não depende exclusivamente da existência de um contrato escrito, mas sim da comprovação de sua efetiva atuação na aproximação entre comprador e vendedor. Essa constatação decorre tanto da leitura do artigo 725 do Código Civil quanto da interpretação doutrinária, especialmente em Tartuce (2025) e Venosa (2024), os quais reconhecem que a corretagem é um contrato de resultado e, portanto, a comissão é devida quando há contribuição efetiva do corretor para o êxito da negociação.

No âmbito doutrinário, observa-se uma convergência quanto à possibilidade de reconhecimento do direito aos honorários mesmo em situações informais, desde que comprovada a atuação útil do corretor. Tartuce enfatiza a informalidade do contrato de corretagem e a possibilidade de sua celebração sem a necessidade de instrumento escrito, bastando a comprovação de que a atividade desempenhada foi determinante para a conclusão do negócio. Venosa, por sua vez, ressalta que a remuneração está vinculada ao resultado útil obtido, de modo que a comissão deve ser paga sempre que o corretor efetivamente promoveu a aproximação entre as partes e contribuiu para o sucesso da transação.

Outro ponto relevante é a exclusão do corretor da fase final da negociação, após sua participação inicial. No início, ele prospecta compradores, apresenta imóveis, esclarece condições de venda e aproxima as partes; no final, pode mediar propostas, revisar cláusulas contratuais e acompanhar a assinatura do contrato, escrituras e documentos pertinentes. Doutrina e jurisprudência reconhecem que, mesmo excluído na fase final, o corretor tem direito aos honorários se sua atuação for essencial para o fechamento do negócio. Esse entendimento encontra respaldo nos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, previstos nos artigos 421 e 422 do Código Civil, que impõem o dever de lealdade e de reconhecimento da contribuição de quem colaborou para o êxito da negociação.

A pesquisa evidenciou a relevância da intermediação informal, como autorizações via aplicativos de mensagens. Embora não substituam integralmente a formalização contratual, doutrina e jurisprudência reconhecem que tais registros podem constituir prova suficiente da mediação, desde que demonstrem a efetiva atuação do corretor na aproximação entre comprador e vendedor.

Além disso, a Reforma do Código Civil, ainda não em vigor, prevê a adaptação da proposta e da aceitação ao meio digital, reconhecendo expressamente que atos realizados por meios assíncronos, como aplicativos de mensagens, geram efeitos equivalentes à contratação entre ausentes (Brasil, [2024b], p. 179). Dessa forma, uma autorização enviada por WhatsApp ao corretor para intermediar a negociação constitui manifestação de vontade válida, amparada pelos princípios da confiança e da boa-fé objetiva, reforçando a proteção do direito aos honorários mesmo em interações digitais (Marques, 2024).

Desse modo, os resultados obtidos a partir da revisão teórica indicam que a formalização escrita não é requisito indispensável para a cobrança dos honorários, sendo suficiente a comprovação da intermediação eficaz. Do mesmo modo, a exclusão do corretor após a aproximação inicial não retira, por si só, o seu direito à remuneração, uma vez que a sua participação continua sendo considerada determinante para a celebração do negócio.

Em igual sentido, a jurisprudência tem reconhecido a validade das provas informais e o direito do corretor mesmo quando é afastado na fase final do negócio, desde que sua contribuição seja comprovada. Em 25 de março de 2025, o TJ/MG reafirmou que a comissão é devida com autorização expressa ou tácita, desde que comprovada a intermediação eficaz (Apelação Cível nº 1.0000.24.459362-0/001 TJ/MG). Já em 10 de julho de 2025, o STJ garantiu que a corretora que iniciou a negociação tem direito à comissão integral, mesmo que o negócio tenha sido finalizado posteriormente sem sua participação e com área maior do que a inicialmente posta à venda, (Recurso Especial Nº 2165921 – SP).

Assim, verifica-se que, embora haja ainda certa insegurança jurídica em razão da informalidade que caracteriza parte significativa das negociações imobiliárias, há uma tendência consolidada no sentido de proteger o direito do corretor de imóveis ao recebimento dos honorários sempre que sua participação for indispensável à concretização da transação. Esse panorama evidencia a relevância da pesquisa e confirma a necessidade de aprofundar o debate acerca da validade das formas

informais de contratação e do reconhecimento da atuação efetiva do corretor como fundamento para o pagamento da comissão.

4. Considerações finais

A pesquisa permitiu constatar que o direito do corretor de imóveis à percepção dos honorários não se restringe à existência de contrato escrito, mas está diretamente vinculado à comprovação de sua efetiva atuação na aproximação entre comprador e vendedor. A análise doutrinária e jurisprudencial evidenciou que, em consonância com os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, a comissão é devida sempre que a intermediação do profissional se mostrar essencial para a concretização da negociação.

Verificou-se, ainda, que a exclusão do corretor na fase final da transação não afasta o seu direito à remuneração, desde que demonstrada sua contribuição para o êxito do negócio.

Dessa forma, conclui-se que a proteção do direito aos honorários fortalece não apenas a segurança jurídica nas relações contratuais, mas também a valorização do papel desempenhado pelo corretor no mercado imobiliário brasileiro. Contudo, persiste a necessidade de maior uniformização jurisprudencial e de adequações legislativas que consolide, de forma expressa, a validade das formas informais de intermediação, especialmente no ambiente digital, garantindo equilíbrio entre a dinamicidade das negociações e a tutela efetiva da atividade profissional.

5. Referências

AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito imobiliário**. Salvador: Juspodivm, 2015.

BATTOCHI, José Roberto dos Santos. **Direito imobiliário moderno**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Casa Civil. Constituição 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 5 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 05 abril. 2025.

BRASIL. Decreto nº 81.871, de 29 de junho de 1978. Regulamenta a **Lei nº 6.530**, de 12 de maio de 1978, que dispõe sobre a regulamentação da profissão de Corretor

de Imóveis, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 30 jun. 1978. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D81871.htm. Acesso em: 05 abril. 2025.

BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 05 abril. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. **Dispõe sobre a regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 05 abril. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.288.450/AM**. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em 30 de março de 2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/178106770/relatorio-e-voto-178106788>. Acesso em: 14 abril. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 8.216/MG**, 4.^a Turma, Rel. Min. Barros Monteiro. Julgamento em 27 de agosto de 1991. Publicado no Diário da Justiça em 30 de setembro de 1991, p. 13.490. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 05 abril. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 2.165.921**, Relator: Ministro Moura Ribeiro, julgado em 10 jul. 2025. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2025/10072025-Corretora-que-aproximou-partes-tem-direito-a-comissao-sobre-total-da-area-negociada-sem-sua-presenca.aspx>. Acesso em: 21 set. 2025.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0000.25.024943-0/001**, Relator: Des. Amorim Siqueira, julgado em 25 mar. 2025. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/relatorioEspelhoAcordao.do?ano=25&codigoOrigem=0000&inteiroTeor=true&numero=024943&sequencial=001&sequencialAcordao=0&ttriCodigo=1>. Acesso em: 21 set. 2025.

PIRONTTI, Rodrigo. **Corretagem imobiliária e os limites da comissão**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 22, n. 5134, 2017. Disponível em: <https://jus.com.br>. Acesso em: 05 abril. 2025.

TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: rev., ampl. e atual. São Paulo: Método, 2025. E-book. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530995959/epubcfi/6/28\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml14\]!/4/1876/1:530\[ada%2Cs.\].](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530995959/epubcfi/6/28[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml14]!/4/1876/1:530[ada%2Cs.].) Acesso em: 15 abril.2025.

TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2020.

VENOSA, S. de S. (2024). **Direito Civil: Contratos**. Rio de Janeiro: Atlas. eBook. ISBN 9786559775699. Disponível em: <https://minhabiblioteca.com.br/catalogo/livro/98923/direito-civil-contratos-v-3>. Acesso em: 15 abril. 2025.