v.6, n.2, 2026



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE
ISSN 2763-8928

A COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA E O CONCEITO DE RESULTADO ÚTIL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

REAL ESTATE BROKERAGE COMMISSION AND THE CONCEPT OF USEFUL RESULT IN THE BRAZILIAN LEGAL SYSTEM

LA COMISIÓN DE CORRETAJE INMOBILIARIO Y EL CONCEPTO DE RESULTADO ÚTIL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO BRASILEÑO

Luccas Pinheiro Coelho[1]

e62312
https://doi.org/10.63026/acertte.v6i2.312

PUBLICADO: 05/2026

RESUMO
O presente artigo analisa a corretagem imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, com enfoque no conceito de resultado útil e nos critérios utilizados pela doutrina e pela jurisprudência para definição do direito do corretor ao recebimento da comissão de corretagem. O estudo examina o contrato de corretagem previsto nos artigos 722 a 729 do Código Civil, abordando aspectos relacionados à obrigação de resultado, ao nexo causal entre a atuação do corretor e a concretização do negócio jurídico, bem como às hipóteses de desistência posterior das partes e de conclusão tardia da negociação imobiliária. A pesquisa também analisa os impactos interpretativos decorrentes do Tema Repetitivo 938 do Superior Tribunal de Justiça, especialmente no que se refere à transparência contratual, à boa-fé objetiva e à proteção da atividade de intermediação imobiliária. Utiliza-se metodologia qualitativa, bibliográfica e jurisprudencial, mediante análise de legislação, doutrina especializada e precedentes judiciais relevantes sobre a matéria. Os resultados demonstram que a interpretação contemporânea da corretagem imobiliária privilegia a efetiva utilidade da atuação do corretor e a demonstração concreta de sua contribuição para a formação do consenso negocial. Conclui-se que a jurisprudência brasileira vem consolidando entendimento protetivo da atividade do corretor de imóveis, valorizando a utilidade prática da intermediação e a preservação da segurança jurídica nas relações negociais imobiliárias.

Palavras-chave: Corretagem imobiliária. Comissão de corretagem. Resultado útil. Contrato de corretagem. Jurisprudência.

ABSTRACT
This article analyzes real estate brokerage in the Brazilian legal system, focusing on the concept of useful result and on the criteria adopted by legal doctrine and case law to define the broker's right to receive brokerage commission. The study examines the brokerage agreement established in Articles 722 to 729 of the Brazilian Civil Code, addressing aspects related to the obligation of result, the causal link between the broker's performance and the completion of the legal transaction, as well as situations involving subsequent withdrawal by the parties and delayed conclusion of the real estate negotiation. The research also analyzes the interpretative impacts arising from Repetitive Theme 938 of the Superior Court of Justice, especially regarding contractual transparency, objective good faith, and the protection of real estate brokerage activities. A qualitative, bibliographic, and jurisprudential methodology is employed through the analysis of legislation, specialized legal doctrine, and relevant judicial precedents on the subject. The results demonstrate that the contemporary interpretation of real estate brokerage prioritizes the effective usefulness of the broker's activity and the concrete demonstration of its contribution to the formation of contractual consensus. It is concluded that Brazilian case law has been consolidating a protective understanding of real estate brokerage activities, valuing the practical usefulness of intermediation and the preservation of legal certainty in real estate business relations.

[1] Graduando em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

©2026. Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE
ISSN 2763-8928

Keywords: *Real estate brokerage. Brokerage commission. Useful result. Brokerage agreement. Case law.*

RESUMEN
El presente artículo analiza el corretaje inmobiliario en el ordenamiento jurídico brasileño, con énfasis en el concepto de resultado útil y en los criterios utilizados por la doctrina y la jurisprudencia para definir el derecho del corredor al cobro de la comisión de corretaje. El estudio examina el contrato de corretaje previsto en los artículos 722 a 729 del Código Civil brasileño, abordando aspectos relacionados con la obligación de resultado, el nexo causal entre la actuación del corredor y la concreción del negocio jurídico, así como las hipótesis de desistimiento posterior de las partes y de conclusión tardía de la negociación inmobiliaria. La investigación también analiza los impactos interpretativos derivados del Tema Repetitivo 938 del Superior Tribunal de Justicia, especialmente en lo referente a la transparencia contractual, la buena fe objetiva y la protección de la actividad de intermediación inmobiliaria. Se utiliza una metodología cualitativa, bibliográfica y jurisprudencial, mediante el análisis de legislación, doctrina especializada y precedentes judiciales relevantes sobre la materia. Los resultados demuestran que la interpretación contemporánea del corretaje inmobiliario privilegia la utilidad efectiva de la actuación del corredor y la demostración concreta de su contribución para la formación del consenso negocial. Se concluye que la jurisprudencia brasileña viene consolidando una interpretación protectora de la actividad del corredor de inmuebles, valorizando la utilidad práctica de la intermediación y la preservación de la seguridad jurídica en las relaciones negociales inmobiliarias.

Palabras clave: *Corretaje inmobiliario. Comisión de corretaje. Resultado útil. Contrato de corretaje. Jurisprudencia.*

1 INTRODUÇÃO

A corretagem imobiliária desempenha relevante função econômica e jurídica no contexto das relações negociais contemporâneas, especialmente diante da crescente complexidade do mercado imobiliário brasileiro. O corretor de imóveis atua como agente intermediador responsável pela aproximação entre as partes interessadas, contribuindo para a formação do consenso negocial e para a concretização de contratos de compra e venda, locação e demais negócios jurídicos imobiliários. Nesse cenário, a atividade de corretagem ultrapassa a mera apresentação de interessados, assumindo papel estratégico na condução das tratativas e na viabilização da segurança jurídica das operações.

O contrato de corretagem encontra disciplina nos artigos 722 a 729 do Código Civil brasileiro (2002) e possui como principal característica a remuneração condicionada ao resultado útil da intermediação. A interpretação desse requisito, contudo, tem gerado debates relevantes na doutrina e na jurisprudência, sobretudo em situações envolvendo desistência posterior das partes, conclusão tardia do negócio jurídico ou divergências acerca da efetiva participação do corretor na negociação. Em razão disso, os tribunais brasileiros passaram a desenvolver critérios específicos para aferição do nexo causal entre a atuação do corretor e a concretização do negócio imobiliário.

Além disso, o Superior Tribunal de Justiça vem consolidando entendimento no sentido de valorizar a efetiva utilidade da atuação do corretor, especialmente a partir da interpretação do artigo 725 do Código Civil e da análise de precedentes relacionados ao Tema Repetitivo 938. A jurisprudência contemporânea tem reconhecido que o direito à comissão não depende exclusivamente da assinatura

formal do contrato, mas da demonstração de que a atividade desempenhada pelo corretor foi determinante para a aproximação das partes e para a formação do negócio jurídico.

Diante desse contexto, o presente estudo tem por objetivo analisar os principais aspectos jurídicos relacionados à comissão de corretagem imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, com enfoque no conceito de resultado útil e nos critérios adotados pela jurisprudência para reconhecimento do direito à remuneração do corretor. A pesquisa utiliza metodologia qualitativa, bibliográfica e jurisprudencial, mediante análise da legislação aplicável, da doutrina especializada e de precedentes judiciais relevantes sobre a matéria.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

O contrato de corretagem possui previsão legal nos artigos 722 a 729 do Código Civil brasileiro (2002) e caracteriza-se pela obrigação assumida pelo corretor de aproximar pessoas interessadas na realização de determinado negócio jurídico. Trata-se de contrato consensual, bilateral e oneroso, no qual a remuneração do corretor está vinculada à obtenção do resultado útil decorrente da intermediação realizada. No âmbito imobiliário, a corretagem assume especial relevância em razão da complexidade das negociações envolvendo compra e venda de imóveis, exigindo atuação técnica, diligente e pautada na boa-fé objetiva.

A doutrina majoritária compreende que a corretagem constitui obrigação de resultado, uma vez que o direito à comissão depende da demonstração de efetiva utilidade da atividade desempenhada pelo corretor. Nesse sentido, não basta a mera divulgação do imóvel ou o simples contato inicial entre as partes, sendo necessária a comprovação de que a atuação do intermediador contribuiu concretamente para a formação do consenso negocial. O conceito de resultado útil, portanto, encontra-se diretamente relacionado ao nexo causal existente entre a atividade do corretor e a concretização do negócio jurídico posteriormente celebrado.

A jurisprudência brasileira consolidou entendimento no sentido de que a comissão de corretagem pode ser devida mesmo em hipóteses de desistência posterior das partes ou quando o negócio jurídico é concluído em momento posterior à intermediação inicialmente realizada. Nessas situações, os tribunais têm valorizado a efetiva aproximação das partes e a influência concreta da atuação do corretor na formação da negociação. O Superior Tribunal de Justiça, inclusive, vem reconhecendo que o direito à remuneração não depende exclusivamente da assinatura imediata do contrato, mas da demonstração de que o corretor produziu resultado útil apto a viabilizar o negócio.

Além disso, a interpretação contemporânea da corretagem imobiliária também passou a considerar os princípios da boa-fé objetiva e da função social dos contratos como elementos relevantes para definição do direito à comissão. A proteção jurídica da atividade do corretor busca evitar situações de enriquecimento sem causa das partes contratantes, especialmente quando a negociação é concluída após atuação eficaz do intermediador. Nesse contexto, parte da produção acadêmica recente destaca que o reconhecimento da comissão deve observar não apenas a formalização do

negócio, mas também a utilidade concreta da intermediação e a efetiva contribuição do corretor para a concretização da relação jurídica (DA SILVA; DE LIBERAL, 2026).

3 METODOLOGIA

A presente pesquisa adota abordagem qualitativa, de natureza bibliográfica e jurisprudencial, voltada à análise do instituto da corretagem imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, com especial enfoque no conceito de resultado útil e nos critérios utilizados para reconhecimento do direito à comissão de corretagem. A investigação parte da interpretação sistemática do Código Civil brasileiro (2002), especialmente dos artigos 722 a 729, buscando compreender os fundamentos jurídicos que disciplinam a atividade do corretor de imóveis e os requisitos necessários para caracterização do direito à remuneração.

No desenvolvimento da pesquisa, foram examinadas obras doutrinárias especializadas nas áreas de Direito Civil, Direito Contratual e Direito Imobiliário, além de estudos acadêmicos relacionados à evolução jurisprudencial da corretagem imobiliária. A revisão bibliográfica teve como objetivo identificar os principais entendimentos doutrinários acerca da natureza jurídica do contrato de corretagem, da obrigação de resultado atribuída ao corretor e da interpretação do conceito de resultado útil nas relações negociais imobiliárias. Também foram considerados estudos recentes sobre boa-fé objetiva, função social dos contratos e vedação ao enriquecimento sem causa, princípios frequentemente aplicados nas controvérsias envolvendo comissão de corretagem.

A pesquisa jurisprudencial concentrou-se na análise de precedentes do Superior Tribunal de Justiça e de julgados proferidos pelos Tribunais de Justiça estaduais, especialmente em casos relacionados à desistência posterior das partes, conclusão tardia do negócio jurídico e reconhecimento do nexo causal entre a atuação do corretor e a efetivação da negociação imobiliária. Foram observados, ainda, os reflexos indiretos do entendimento consolidado no Tema Repetitivo 938 do Superior Tribunal de Justiça, considerando sua relevância para uniformização do entendimento jurisprudencial sobre a matéria.

Por fim, a metodologia empregada buscou integrar análise normativa, doutrinária e jurisprudencial, permitindo compreensão mais ampla da evolução interpretativa do instituto da corretagem imobiliária no cenário jurídico brasileiro contemporâneo. A partir desse procedimento, pretendeu-se identificar de que maneira a jurisprudência vem consolidando critérios de proteção à atividade do corretor de imóveis, especialmente em situações nas quais a utilidade prática da intermediação se mostra determinante para a concretização do negócio jurídico.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A análise jurisprudencial realizada demonstra que o conceito de resultado útil passou a ocupar posição central nas controvérsias relacionadas ao pagamento da comissão de corretagem imobiliária. A interpretação contemporânea dos tribunais brasileiros tem se afastado de uma visão estritamente formalista do contrato de corretagem, priorizando a efetiva contribuição do corretor para a aproximação

das partes e para a formação do consenso negocial. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a comissão de corretagem é devida quando demonstrada a efetiva aproximação das partes e o nexo causal entre a atuação do corretor e a concretização do negócio jurídico, ainda que a conclusão do contrato ocorra posteriormente sem participação direta do intermediador (STJ, REsp 1.228.180/RS) (DA COSTA NETO, 2024).

Verificou-se que o artigo 725 do Código Civil possui papel determinante na consolidação desse entendimento jurisprudencial, ao estabelecer que a remuneração é devida ao corretor uma vez alcançado o resultado previsto no contrato de mediação. A interpretação desse dispositivo tem sido ampliada pelos tribunais superiores, especialmente pelo Superior Tribunal de Justiça, no sentido de reconhecer que o resultado útil não se limita à formalização imediata do negócio, mas compreende a efetiva aproximação das partes interessadas e a viabilização concreta da negociação. Tal entendimento busca evitar situações de enriquecimento sem causa, sobretudo quando as partes concluem o negócio posteriormente após atuação eficiente do corretor.

Outro aspecto relevante identificado na pesquisa refere-se às hipóteses de desistência imotivada das partes após a realização da intermediação imobiliária. A jurisprudência majoritária vem reconhecendo que a posterior desistência do comprador ou vendedor não afasta automaticamente o direito à comissão, desde que demonstrado que o corretor cumpriu adequadamente sua obrigação de aproximação e negociação. Nesses casos, os tribunais têm valorizado a atuação diligente do profissional, considerando suficientes elementos como apresentação do imóvel, intermediação das tratativas, condução das negociações e formação inicial do consenso entre os contratantes. Essa interpretação reforça o caráter protetivo conferido à atividade de corretagem no cenário jurídico contemporâneo.

A pesquisa também evidenciou significativa relevância do Tema Repetitivo 938 do Superior Tribunal de Justiça para uniformização das controvérsias envolvendo corretagem imobiliária, especialmente no tocante à transparência contratual e à responsabilidade pelo pagamento da comissão em contratos de promessa de compra e venda de imóveis. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo 938, consolidou entendimento acerca da validade da transferência da obrigação de pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja informação prévia e transparência contratual, reforçando a incidência dos princípios da boa-fé objetiva e do dever de informação nas relações imobiliárias (STJ, REsp 1.599.511/SP) (DA COSTA NETO, 2024).

Embora o referido precedente esteja fortemente relacionado às relações de consumo no mercado imobiliário, seus reflexos contribuíram para ampliar o debate acerca da boa-fé objetiva, da informação adequada ao consumidor e da necessidade de clareza quanto à remuneração do corretor. Nesse cenário, a atividade de intermediação passou a ser analisada não apenas sob perspectiva contratual clássica, mas também à luz dos princípios protetivos do direito do consumidor.

Além disso, constatou-se que a doutrina especializada acompanha a evolução jurisprudencial ao reconhecer que a corretagem imobiliária exige interpretação compatível com a dinâmica contemporânea do mercado imobiliário brasileiro. Para Tartuce (2014), a corretagem caracteriza típica

obrigação de resultado, razão pela qual o corretor deve demonstrar atuação efetiva para fazer jus à remuneração. Em igual sentido, Scavone Júnior (2020) sustenta que o reconhecimento da comissão depende da demonstração concreta da utilidade da intermediação e da influência da atividade do corretor sobre a conclusão do negócio jurídico. Nader (2018), por sua vez, destaca que a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento sem causa constituem fundamentos relevantes para proteção da remuneração do intermediador imobiliário.

A literatura jurídica contemporânea também evidencia tendência de releitura funcional dos institutos jurídicos tradicionais, especialmente diante das exigências atuais de segurança jurídica, governança e racionalização das relações negociais. Nesse contexto, observa-se crescente valorização de interpretações orientadas pela efetividade prática dos institutos e pela proteção da confiança legítima nas relações jurídicas (DA SILVA; DE LIBERAL, 2026). Tal perspectiva contribui para fortalecimento da proteção jurídica da corretagem e para consolidação de entendimento jurisprudencial mais compatível com a realidade econômica atual.

Diante disso, observa-se que a jurisprudência brasileira vem construindo interpretação progressivamente mais ampla e protetiva acerca do direito à comissão de corretagem, priorizando a análise concreta da utilidade da atuação do corretor e do nexo causal existente entre sua atividade e a efetivação do negócio jurídico. A valorização da boa-fé objetiva, da função social dos contratos e da vedação ao enriquecimento sem causa evidencia tendência de fortalecimento da segurança jurídica nas relações imobiliárias, garantindo maior estabilidade às negociações e maior reconhecimento à relevância econômica e social da atividade de intermediação imobiliária.

5 CONSIDERAÇÕES

Conclui-se que a corretagem imobiliária desempenha papel de elevada relevância econômica, social e jurídica no contexto das relações negociais contemporâneas, especialmente diante da crescente complexidade do mercado imobiliário brasileiro. A atividade do corretor de imóveis ultrapassa a mera aproximação formal entre comprador e vendedor, assumindo função estratégica na condução das tratativas, na formação do consenso negocial e na viabilização da concretização dos negócios jurídicos. Nesse cenário, a interpretação do contrato de corretagem exige análise compatível com os princípios da boa-fé objetiva, da função social dos contratos e da vedação ao enriquecimento sem causa.

A pesquisa demonstrou que a jurisprudência brasileira vem consolidando entendimento no sentido de reconhecer o direito à comissão de corretagem sempre que comprovada a efetiva utilidade da atuação do corretor para a concretização do negócio jurídico. O conceito de resultado útil, previsto no artigo 725 do Código Civil, passou a ser interpretado de forma menos formalista, priorizando a análise do nexo causal entre a atividade de intermediação e a efetiva conclusão da negociação imobiliária. Assim, verificou-se que a assinatura imediata do contrato não constitui elemento absoluto para reconhecimento da remuneração do corretor, desde que demonstrada sua influência concreta na aproximação das partes e na formação da vontade negocial.



REVISTA CIENTÍFICA ACERTTE
ISSN 2763-8928

Também se constatou que os tribunais brasileiros têm adotado postura protetiva em relação à atividade de corretagem, especialmente em hipóteses de desistência posterior das partes ou de conclusão tardia do negócio jurídico. A valorização da atuação diligente do corretor busca assegurar equilíbrio contratual e impedir situações de aproveitamento indevido da intermediação realizada sem a correspondente contraprestação remuneratória. Nesse contexto, os precedentes do Superior Tribunal de Justiça, inclusive aqueles relacionados ao Tema Repetitivo 938, contribuíram significativamente para uniformização da interpretação jurisprudencial acerca da matéria.

Além disso, a análise doutrinária e jurisprudencial evidenciou que a corretagem imobiliária demanda interpretação funcional e contemporânea, compatível com a dinâmica atual das relações negociais imobiliárias. A evolução dos entendimentos judiciais demonstra crescente reconhecimento da importância técnica da atuação do corretor de imóveis e da necessidade de proteção jurídica adequada à atividade de intermediação. A produção acadêmica recente também reforça essa perspectiva ao defender interpretação orientada pela utilidade concreta da mediação e pela preservação da segurança jurídica nas negociações imobiliárias.

Por fim, conclui-se que o fortalecimento da proteção jurídica da comissão de corretagem contribui não apenas para valorização da atividade profissional do corretor de imóveis, mas também para maior estabilidade e confiança nas relações negociais imobiliárias. A consolidação de critérios jurisprudenciais objetivos acerca do resultado útil e do nexo causal tende a reduzir conflitos judiciais e proporcionar maior previsibilidade às partes envolvidas, promovendo equilíbrio contratual e efetividade nas relações jurídicas decorrentes da intermediação imobiliária.

REFERÊNCIAS

BRASIL, Senado Federal do. **Constituição da república federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.

CIVIL, Código. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Recuperado de: http://www. planalto. gov. br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada. htm, 2002.

DA COSTA NETO, Moacyr. **Da cláusula penal punitiva como instrumento de ajuste em contratos incompletos e relacionais**. Editora Dialética, 2024.

DE ANDRADE, Thaís Machado et al. Dos Corretores de Imóveis: uma análise jurídica da relação laboral. **Revista Jurídica FBC**, v. 1, n. 1, p. 43-55, 2024.

DA SILVA, Juliana Moreira; DE LIBERAL, Márcia Mello Costa. A Evolução Histórica da Sindicatura no Brasil: fundamentos jurídicos e ressignificações no campo da governança e da integridade. **Revista Científica Acertte**, v. 6, n. 1, p. e61292-e61292, 2026.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Contratos em espécie**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.