PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS

ESCOLA DE DIREITO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS

NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA

COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO

PROJETO DE TRABALHO DE CURSO I

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

ORIENTANDO (A) – GABRIEL MACHADO DE MELO

ORIENTADORA – PROFA. Ms. FÁTIMA DE PAULA FERREIRA

GOIÂNIA

2021

GABRIEL MACHADO DE MELO

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Projeto de Artigo Científico (ou Monografia Jurídica) apresentado à disciplina Trabalho de Curso I, da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).

Profa. Orientadora - Ms. Fátima de Paula Ferreira

GOIÂNIA

2021

Sumário

RESUMO **4**
INTRODUÇÃO **5**
CAPÍTULO 1 ..... **7**
1. RESPONSABILIDADE CIVIL **7**
1.1. CONCEITO DE RESPONSABILIDADE CIVIL 7
1.2. RESPONSABILIDADE OBJETIVA E SUBJETIVA 9
CAPÍTULO 2 ..... **12**
2. CORRETOR DE IMOVEIS **12**
2.1. CONCEITO DE CORRETOR DE IMOVEIS 12
2.2. PAPEL DESEMPENHADO PELO CORRETOR 13
CAPÍTULO 3 ..... **16**
3. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMOVEIS **16**
3.1. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMOVEIS E O CÓDIGO CIVIL 16
3.2. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMOVEIS E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR 19
3.3. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR E A PROPAGANDA DO IMÓVEL 20
CONCLUSÃO **23**
REFERÊNCIAS **25**

RESUMO

O presente trabalho analisa a Responsabilidade Civil do corretor de imóvel, evidenciando os aspectos doutrinários e legais. O tema traz que a responsabilidade civil tem como proposito de indenizar a vítima de um dano causado pelo agressor. Com base nos institutos da responsabilidade civil podemos vincular com a responsabilidade do corretor de imóvel, podendo o corretor ser responsável por eventuais danos, mediante a comprovação. Por conseguinte, analisa as questões éticas, exigências profissionais e o processo administrativo. Por fim, este trabalho teve por objetivo geral pesquisar e discutir a responsabilidade civil dos corretores de imóveis. Tendo como objetivos específicos identificar perante o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor a responsabilidade do corretor diante aplicação de ambos os códigos e como será julgado o processo administrativo. Para o desenvolvimento da pesquisa foi adotado o método dedutivo bibliográfico, onde se parte de um conceito maior para uma delimitação deste tema, com pesquisas nas doutrinas, jurisprudência e leis. Optou-se por uma relação com conceitos básicos, com a finalidade de garantir um fácil acesso e uma boa compressão.

Palavras-chaves: Corretor de Imóveis; Responsabilidade Civil; Intermediação; Transação Imobiliária.

INTRODUÇÃO

A responsabilidade civil tem como proposito de indenizar a vítima de um dano causado pelo agressor. Visando restabelecer o reequilíbrio e a harmonia entre ambas as partes, de forma que nenhuma delas sejam beneficiadas em razão da outra, ou que haja o enriquecimento sem causa.

Com base nos institutos da responsabilidade civil podemos vincular com a responsabilidade do corretor de imóvel ao estabelecer negócio jurídico com comprador do imóvel, assim denominado comitente. Diante disso, o corretor pode ser responsável por eventuais danos que por ventura vir a ocorrer mediante comprovação do dano causado.

Por sua vez, os golpes que ocorrem no âmbito imobiliário se tornarão cada vez mais frequente, sendo um deles, a venda de lotes em áreas proibidas. Sendo um exemplo a construção de loteamentos e edifícios em Áreas de Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente (APP).

Este trabalho teve por objetivo geral em que se consubstancia pesquisar e discutir a responsabilidade civil dos corretores de imóveis. Tendo como objetivos específicos identificar perante o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor a responsabilidade do corretor diante aplicação de ambos os códigos e como será julgado o processo administrativo.

As dúvidas que me levaram ter interessem no tema foram, até que ponto os corretores podem ser responsabilizados por uma venda? Por se tratar de uma profissão regulamentada, seria possível uma pessoa exercer a intermediação sem a previa aprovação no CRECI? Apenas com um anúncio inadequado de um imóvel caberia uma sanção ou perda da carteirinha do CRECI? Como é feito o julgamento de um corretor que age com negligência?

Os principais doutrinadores utilizados por referência teórica foram, Maria Helena Diniz, Silvio Rodrigues, Alexandre Raposo e Sergio Cavalieri Filho.

Para cumprir nosso intento de pesquisa, o trabalho foi dividido em três capítulos, a saber: O primeiro capitulo foi abordado o conceito da responsabilidade

civil, sua finalidade, as teorias da responsabilidade (subjetiva e objetiva), os pilares da responsabilidade, teoria do risco e o nexo de causalidade.

O segundo capitulo é pautado no conceito do corretor apresentando um breve relato da evolução histórica, o profissional devidamente escrito no CRECI e as exigências e éticas profissional. No terceiro capitulo faz uma análise a respeito da responsabilidade civil voltada ao corretor de imóveis perante ao Código Civil e de defesa do consumidor, além da responsabilidade do corretor frente a informação, propaganda do imóvel e a documentação, bem como a transação imobiliária, assim finalizando com o passo a passo do processo administrativo do profissional.

Para o desenvolvimento do trabalho foi adotado o método dedutivo bibliográfico, onde se parte de um conceito maior para uma delimitação deste tema, com pesquisas nas doutrinas, jurisprudência e leis. Optou-se por uma relação com conceitos básicos, com a finalidade de garantir um fácil acesso e uma boa compressão.

CAPÍTULO 1

1. RESPONSABILIDADE CIVIL

1.1. CONCEITO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

A palavra responsabilidade significa, o dever de responsabilizar outrem por ações ou comportamento que viera lhe causar algum dano. Atividades que geram prejuízos traz em seu bojo o direito de indenizar. Visando restaurar e restabelecer a ordem provocado pelo autor do dano. Formando assim a palavra responsabilidade civil, sendo o desejo de restaurar o dano e restabelecer a harmonia (GONÇALVES, 2012, p.21).

A responsabilidade civil tem como base o direito de indenizar a vítima de um dano causado pelo autor. Visando restabelecer o reequilíbrio e a harmonia entre ambas as partes, de forma que nenhuma das partes sejam beneficiadas em razão da outra ou que haja o enriquecimento sem causa, assim como prevê o artigo a seguir: “Art. 884 do CC, aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários. ”

Coelho (2012, p.505), tem o seguinte entendimento: “Se alguém intencionalmente causa dano ao patrimônio de outrem, a convivência em sociedade pressupõe a obrigação de aquele repor a este os prejuízos causados ”.

Pautada em três pilares, dano, culpa do autor e relação de causalidade entre o dano e o fato culposo, a responsabilidade civil se torna cada vez mais presente na atualidade, integrante do direito obrigacional, o dever de indenizar iguala o estado das partes, sem que uma tenha vantagens indevidas sobre a outra.

> Ordinariamente, para que a vítima obtenha a indenização, deverá provar entre outras coisas que o agente causador do dano agiu culposamente. O encargo de provar a culpa, imposto à vítima, às vezes se apresenta tão difícil que a pretensão daquela de ser indenizada na prática se toma inatingível [...] (RODRIGUES, 2002, p.17).

Falando um pouco mais sobre os três pilares que é a base da responsabilidade, iniciaremos com o dano, que pode ser causada por ação ou omissão do agente causador, até mesmo por terceiros que está sob sua responsabilidade e também objetos que lhe detém guarda.

Esta responsabilidade se justifica com base no princípio da reparação, pois nada mais que justo, responsabilizar aquele que lhe trouxe algum dano ao seu patrimônio, restituí-lo e reestabelecer sua ordem. E uma das principais indagações, é sobre a responsabilidade de restituir do psicopata.

Com relação a responsabilidade por atos praticados por terceiros, está se concretiza a partir do momento em que o sujeito tem de certo modo o poder de guarda e vigia dessa pessoa. E como caso mais típico é a relação entre pai e filho, ficando o pai responsável pelo fico sujeito a responder pelos atos praticados pelo seu filho menor, semelhante a esse caso, o patrão está responsável pelos danos causados pelo seu funcionário.

> Essa responsabilidade por fato de terceiro, consagrada pela lei e aperfeiçoada pela jurisprudência, inspira-se em um anseio de segurança, no propósito de proteger a vítima. Criando uma responsabilidade solidária entre o patrão e o empregado que diretamente causou o dano, fica a vítima com a possibilidade de pleitear a indenização a ela devida tanto de um como de outro daquelas pessoas e, certamente, proporá ação competente contra o amo, uma vez que este, ordinariamente, está em melhores condições de solvabilidade do que seu serviçal (RODRIGUES, 2002, p.15).

Em se tratando da culpa, o segundo pilar da responsabilidade civil, trata-se quanto a ação do agente, em que a lei especifica em uma ação dolosa ou no mínimo culposa. Sendo inviável a reparação do dano a pessoa que agiu em estado de necessidade.

Tem-se o entendimento que o agente que age com dolo já possui o desejo de causar o dano a vítima, já se tem final esperado. Em relação a culpa o agente não esperava causar o dano, nem se tem a finalidade é involuntária, mas por causa de sua atitude negligente, imprudente ou imperícia, causou danos a ela.

Expõe Silvio Rodrigues (2002, p.16-17):

> Diz-se que a culpa se originou de imprudência, quando o agente, em determinado comportamento deixa de tomar o cuidado que o caso requeria, agindo sem a cautela necessária; de imperícia quando o agente não observa alguma norma técnica aplicável, ou falta-lhe aptidão ou habilidade para a prática de certo ato; e de negligência na qual teria o dever de agir, ou deixa de observar as precauções que lhe competiam, tidos como necessárias para evitar efeito nocivo.

O terceiro pilar relação de causalidade faz surgir a obrigação reparar, ligando a ação dolosa e culposa juntamente com o dano causado surge a relação de causalidade. Em um caso concreto é necessário estar em harmonia os três pilares, caso falte algum dos elementos o caso deverá ser julgado improcedente, havendo um liame de causalidade o caso poderá ser julgado procedente e gerar uma obrigação de reparar a vítima.

1.2. RESPONSABILIDADE OBJETIVA E SUBJETIVA

Entende-se por responsabilidade subjetiva, aquela em que se analisa a conduta do agente, tentando identificar se esta conduta foi praticada utilizando o dolo ou a culpa. Diante disso o Código Civil em seu art. 186 tipifica que: Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Com isso apenas será obrigado a reparar o dano causado se assim comprovar sua responsabilidade. Mas com isso a culpabilidade do agente estará ligada a imputabilidade dele, a depender se tal pessoa tem total capacidade de entendimento.

Savatier entende que a culpa parte de uma inexecução que o sujeito devia observar e conhecer. Partindo de elementos básicos, como a imputabilidade subjetiva e um elemento objetivo referente ao dever violado pelo sujeito:

> Toda culpabilidade pressupõe a imputabilidade do agente do ato ilícito. Assim, a culpa ou a falta não comporta apenas a violação de um dever, mas, para o agente, a possibilidade de observá-lo. Ela é a transgressão de um dever, ao qual o agente poderia se conformar (SAVATIER,1951, p. 5-9).

Diante dessa análise, podemos estabelecer que a responsabilidade dever ser vista como uma imputação legal, a priori no sentido de uma justiça (valor humano), a qual deverá ser tratada como uma necessidade social, baseado em diversos princípios e valores.

Sendo pautado em 4 elementos, a responsabilidade deve ser analisada perante: A atividade humana (ação ou omissão), a culpa podendo ser dolo ou culpa e dentro da culpa o resultado não esperado devido a imprudência, imperícia e

negligencia), o dano (moral ou material) e o nexo causal (liame entre o fato gerador e o dano).

Sergio Cavalieri trata estes elementos como pressupostos da responsabilidade subjetiva:

> Há primeiramente um elemento formal, que é a violação de um dever jurídico mediante conduta voluntária; um elemento subjetivo, que pode ser o dolo ou a culpa; e, ainda, um elemento causal-material, que é o dano e a respectiva relação de causalidade. Esses três elementos, apresentados pela doutrina francesa como pressupostos da responsabilidade civil subjetiva, podem ser claramente identificados no art. 186 do Código Civil, mediante simples análise do seu texto, a saber: a) conduta culposa do agente, o que fica patente pela expressão "aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia"; b) nexo causal, que vem expresso no verbo causar; e c) dano, revelado nas expressões "violar direito ou causar dano a outrem". Portanto, a partir do momento em que alguém, mediante conduta culposa, viola direito de outrem e causa-lhe dano, está-se diante de um ato ilícito, e deste ato deflui o inexorável dever de indenizar, consoante o art. 927 do Código Civil. Por violação de direito deve-se entender todo e qualquer direito subjetivo, não só os relativos, que se fazem mais presentes no campo da responsabilidade contratual, como também e principalmente os absolutos, reais e personalíssimos, nestes incluídos o direito à vida, à saúde, à liberdade, à honra, à intimidade, ao nome e à imagem. Os pressupostos aqui examinados são comuns à responsabilidade contratual, com a única peculiaridade de ser a prova da culpa, nesse caso, limitada à demonstração de que a prestação foi descumprida (CAVALIERI, 2015, p.44).

Em se tratando do nexo de causalidade podemos observar que estabelecido o liame entre o dano e o resultado causado estabelece um dever de reparar a vítima. No entanto existem causas que são capazes de separar a relação do dano com o resultado, sendo elas: a) Culpa de terceiro; b) culpa concorrente da vítima; c) culpa exclusiva da vítima; d) clausula de não indenizar; e) por força maior ou caso fortuito e f) culpa comum.

Sobre o nexo de causalidade, Maria Helena Diniz tem o seguinte entendimento:

> O vínculo entre prejuízo e a ação designa-se "nexo causal", de modo que o fato lesivo deverá ser oriundo da ação, diretamente ou como sua consequência previsível. Tal nexo representa, portanto, uma relação necessária entre o evento danoso e a ação que produziu, de tal sorte que esta é considerada como sua causa. Todavia, não será necessário que o dano resulte apenas imediatamente do fato que o produziu. Bastará que se verifique que o dano não ocorreria se o fato não tivesse acontecido. Este poderá não ser a causa imediata, mas, se for condição para a produção do dano, o agente responderá pela consequência (DINIZ, 2006, p.110).

A teoria objetiva, diferente da subjetiva, está pautada na teoria do risco, teoria esta que não se analisa a culpa do agente, mas sim, verificada a existência do nexo

causal que o sujeito cria um risco em relação a vítima este fica obrigado a reparar pelo risco causado a ela, não sendo necessário provar a culpa do sujeito.

Diante disso, o Código Civil de 2002, tipificou o seguinte: Art. 927, Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Sob esse prisma deve-se atentar que o sujeito que por meio de sua atividade muita das vezes econômica e de alguma maneira oferece risco a alguém, este deve suportar o prejuízo. Essa teoria objetiva da responsabilidade podemos interligar como sendo um resultado da industrialização, buscando o código reequilibrar a relação de grandes empresários, e restabelecer a paz social.

Valdenir Cardoso Aragão em seu artigo sobre os aspectos da responsabilidade civil objetiva, tem o seguinte entendimento:

> Se atividade econômica desenvolvida gera riqueza ao seu empreendedor e a possibilidade de dano a quem executa o serviço, nada mais que justo, que no caso de dano, ainda que ausente de culpa ou dolo, deve haver responsabilidade pelos danos ocasionados da exploração de uma atividade. Portanto, quem cria riscos potenciais de dano para outros, deve suportar os ônus correspondentes (ARAGÃO, 2007, p.47).

Em se tratando da teoria do risco, não podemos estabelecer uma relação de indenização pelo fato do indivíduo estar tirando proveitos ou lucros, mais sim, pelo fato da sua atividade em geral. Podendo ser responsabilizado qualquer homem que venha a afetar a esfera jurídica de seu semelhante, não ligando o risco a uma esfera econômica.

Sendo imprescindível o dever de restituir a vítima os danos sofridos, Luiz Roldão de Freitas expõe essa necessidade:

> A medida que o nível de vida se eleva, mas cada um compreende ter a certeza de ser indenizado (a fatalidade não é mais aceita), o que se refere, e muitas vezes, na transferência da indenização para a coletividade. A grave tendência da responsabilidade civil, cresce no correr dos anos, é a busca de qualquer forma de indenização para as vítimas, com limitação. Dentre estas, cite-se a falta de condutor, que tem por efeito reduzir a indenização ou excluí-la. Predomina um “slogan”: para todo prejuízo, reparação (FREITAS, 2000, p.142).

Nos dias atuais, pode-se dizer que todos nós estamos fadados a algum momento ser prejudicados, seja ele no local de trabalho, na ida e vinda desse trabalho, na utilização de meios de transportes, até mesmo diante das atividades estatais. Enfim, vivemos em sociedade desenvolvida e com crescentes números de acidentes. Dessa forma o direito de restituição da vítima é uma garantia, não mais uma resignação a vontade das vítimas.

CAPÍTULO 2

2. CORRETOR DE IMOVEIS

2.1. CONCEITO DE CORRETOR DE IMOVEIS

Segundo Alexandre Raposo (1995, p.36), “corretor de imóveis é um intermediário, é aquele que aproxima duas partes em torno de um objetivo comum, que é o imóvel”. Podendo ser o corretor pessoa física ou jurídica, com a finalidade de estabelecer um negócio jurídico entre as partes.

O corretor de imóveis nada mais é que uma peça fundamental em um conjunto de outros elementos que compõe o mercado imobiliário. Setor este que movimenta milhões na economia de um país, gerando emprego para população (direto e indiretamente) e habitação.

ESTEVEZ e FRADERA, mostra que a profissão do corretor de imóveis surgiu a partiu de uma relação comercial, tendo como objetivo a satisfação de ambos os lados, tanto de quem compra e de quem vende.

> O direito francês há muito tempo conhece a figura do courtier, um comerciante, cuja atividade consistia em aproximar pessoas que desejavam contratar. Ele se incumbia de transmitir a cada uma das partes as condições de negócios oferecidas, esforçando-se para chegar a uma conciliação entre os dois interesses, aconselhava a conclusão do contrato e, algumas vezes, colaborava na redação do ato confirmatório do negócio. (ESTEVEZ e FRADERA, 2014, p. 112-113).

O setor imobiliário é constituído pelas imobiliárias, corretoras, pelo proprietário, pelo mestre de obra, empresas de construção e marketing. Visando dar ênfase a uma desses setores, o corretor de imóveis não é apenas um sujeito que se denomina corretor e passa a transigir acordos e negociações. Pelo contrário há sim uma regulamentação acerca dos corretores de imóveis.

A Lei nº 6.530 de 1978 regulamentou a profissão do corretor de imóveis, formalizando a profissão e fez com que o técnico tenha inscrição e responsabilidade. Tem-se como função o corretor de aproximar as partes interessadas em uma negociação (transação).

Quando devidamente inscrito no CRECI (Concelho Regional de Corretores de Imóveis) e seguindo os parâmetros estabelecidos pela lei, o corretor terá sucesso em suas negociações utilizando da honestidade e também a disposição de encontrar um imóvel que cliente procura.

2.2. PAPEL DESEMPENHADO PELO CORRETOR

Como já descrito, o papel do corretor de imóveis que pode ser tanta pessoa jurídica quanto física, é de aproximar as partes e as intermediar o bem negociado. E assim seu rendimento dependerá se a transação for frutífera, ganhando como forma de comissão

Dentro dessa relação, elementos devem ser levados em consideração, como a utilização da ética profissional desse corretor. Em se tratando de uma relação de consumo, o cliente deve ser tratado com transparência e sinceridade, devendo ser passado ao cliente todos os históricos, certidões e escritura deste imóvel.

Camargo nos relata que:

> Toda profissão deve dispor de organização adequadas com atividades, obrigações e responsabilidade com consciência de grupo; assim, as associações profissionais, os sindicatos, os concelhos profissionais, são importantes para a ética; desta maneira a pessoa encontra uma razão mais forte para viver de acordo com o princípio de solidariedade; e também a conduta de cada um se reflete na formação da imagem profissional (CAMARGO, 1999, p.33).

Uma vez levado o cliente ao vício, está responsabilidade será direcionado ao corretor, que responderá por perdas e danos. Assim, o meio mais correto e seguro para quem trabalha nesta área é agir corretamente e com prudência, evitando futuros constrangimentos.

O principal método para escolha de um corretor é observando o seu histórico com seus clientes, que de maneira objetiva lhe dará a sua opinião sobro o quanto este correto é um bom profissional e como ele conduz bem seu trabalho, se esse corretor preocupa apenas com sua comissão ou está disposto a satisfazer o interesse do seu cliente.

Como já salientado, o corretor pode ser tanta pessoa física quanto jurídica, geralmente aquele que trabalha sozinho é mais autônomo, já aquele que trabalha para uma pessoa jurídica, como imobiliárias, este é mais assegurado pela empresa, visto que qualquer problema quanto ao negócio existe um setor jurídico para poder ser tratado. Em se tratando de corretor pessoa jurídica, uma boa maneira de saber mais sobre a empresa é consultando seu CNPJ e observar quantos processos essa empresa tem e como é sua reputação na praça.

De acordo com o IBGE houve um rápido e desgovernado crescimento das cidades, graças ao êxodo rural do século XX, diante dessa migração teve-se uma grande demanda no setor imobiliário e com isso a necessidade de se regulamentar a profissão de corretor de imóveis.

E com isso a melhoria na prestação dos serviços, onde antes apenas se tinha uma intermediação na compre e venda, passou a ter uma consultoria imobiliária. A consultoria imobiliária visa dar um norte ao cliente, mostrando para ele projetos que podem ser um bom investimento.

Além da regulamentação do corretor de imóveis, houve a criação de um Código de Ética dos corretores de imóveis, passando a controlar e direcionar o posicionamento dos corretores. Sendo regidas pela COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) o código de ética foi criado pela resolução 326 no dia 25 de junho de 1992.

O Código de ética é constituído por 10 artigos, sendo os 2 primeiros artigos norteiam e conduz os corretores de imóveis.

> Art. 1º - Este Código de Ética Profissional tem por objetivo fixar a forma pela qual deve se conduzir o Corretor de Imóveis, quando no exercício profissional.
> Art. 2° - Os deveres do Corretor de Imóveis compreendem, além da defesa do interesse que lhe é confiado, o zelo do prestígio de sua classe e o aperfeiçoamento da técnica das transações imobiliárias.

E não menos importante o artigo 3 mostras com clareza como que o corretor de imóvel deve agir no seu meio profissional. Exercendo sua função com cordialidade, respeito e dignidade, não omitindo qualquer informação ao cliente, abrigando o corretor agir de forma correta com seus clientes, sob pena de sofrer algumas sanções e obrigações.

Como forma de regulamento para a profissão de corretor de imóveis, houve também um regimento no Código Civil, que em seu artigo 723 relaciona as obrigações do corretor, e estabelece um vínculo com o terceiro.

> Artigo 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de 24 valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência (BRASIL, 2002).

E um dos pontos importantes trazidos pela Lei 6530/78, foi de igualar o corretor pessoa física com a pessoa jurídica, tendo beneficiado os corretores autônomos, dando os mesmos direitos e garantias aos corretores pessoa jurídica. Conforme o Art. 6 que sofreu alteração com o Novo Código de Processo Civil.

> Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas. § 1o As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscritos (BRASIL, 2015).

Dentre outros objetivos que a Lei 6530/78, além da padronização, representação e obrigação dada aos corretores, a lei também é muito clara quanto a sua formação, não resta dúvida que o exercício ilegal da profissão é crime, sendo muito comum nos meios imobiliários tendo em vista o fácil acesso de se realizar uma intermediação.

Crime este previsto na Lei 3688/41 artigo 47:

> Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício: Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis (BRASIL, 1941).

Diante disso, não se pode desconsiderar a profissão de corretor tendo em vista sua real importância no meio imobiliário e habitacional, com inúmera obrigação com terceiros. Ficando a cargo do corretor e seus clientes se informarem em relação aos seus direitos e obrigações.

CAPÍTULO 3

3. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMOVEIS

3.1. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS E O CÓDIGO CIVIL

Pode-se dizer que o instituto da Responsabilidade Civil é um dos temas de maior magnitude e complexidade no mundo jurídico, isso porque não se trata apenas de um estudo teórico, mas deve-se analisar as inúmeras relações humana existente e suas circunstâncias perante o ordenamento jurídico. Visando defender os injustiçados e proteger o seu direito, a Responsabilidade Civil veio para igualar as partes e garantir o direito devido de cada um.

Quanto a aplicação do Código Civil, o legislador não estabeleceu sua vigência perante os contratos de corretagem, deixando na mão das partes este ajuste, como forma de remuneração e obrigação imposta por cada parte.

Espera-se que por se tratar de contratos, devemos partir de uma linha de estudos com base o Código Civil em especifico a parte que rege os contratos. Que acima de tudo deve ser confeccionado com base na boa-fé, como estabelece nos artigos 421 a 426 e 472 a 480, cumprindo sua função social. “Art. 422, os contratantes

são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” (BRASIL, 2002).

Pelo que expõe o artigo 722 do Código Civil:

> “Art. 722**.** Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas” (BRASIL, 2002).

Podemos observar que o legislador no artigo acima classificou a corretagem como natureza jurídica contratual, sendo ela típica (regulamentada pelo Código Civil) e bilateral (duas vontades), classificado pela doutrina como meio de obrigação para com ambas as partes. Em se tratando da profissão de corretor o artigo 722 do CC, ao definir a corretagem, não estabelece nem condiciona ao corretor capacidade técnica e especial para gerir a negociação, diante disso, ressalvada algumas espécies e categorias de corretagem, o corretor pode ser exercido por qualquer pessoa, seja ele credenciado ou não junto ao CRECI.

Matielo se posiciona perante ao contrato de corretagem, como sendo uma obrigação com tempo indeterminado para a prestação de serviço.

> Corretagem ou mediação é o contrato pelo qual uma das partes, denominada corretor, obriga-se a obter determinados negócios ou informações acerca dos mesmos para a segunda, denominada comitente, mediante retribuição de natureza econômica e sem vínculo de dependência. O objetivo do contrato é encaminhar a celebração de outro, a ser firmado entre as partes aproximadas pelo corretor (2003, p. 449).

Diante das atribuições dadas ao corretor pelo Código Civil, explicita no artigo 723, uma delas é trazer responsabilidades ao corretor; “deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance”. Ficando subjetivo sobre quais informações deveram ser passadas ao cliente, com esta ampla atribuição, pode-se dizer que ficará a cargo do corretor prestar informações com base nos seus conhecimentos, mostrando que diante desse vácuo o corretor pode utilizar manobras para ficar isento de responsabilidade.

Além de entendimentos doutrinários, inúmeros casos tramitam perante o Tribunal de Justiça de negligencia por parte das imobiliárias e corretores, conforme julgado a seguir:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LOTEAMENTO. OBRAS DE INFRAESTRUTURA. OBSERVÂNCIA DA LEI FEDERAL Nº 6.766/79. PROPAGANDA ENGANOSA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. DESCUMPRIMENTO. DANO MORAL INADMISSIBILIDADE. I - Na espécie, as partes deliberaram que as obras de infraestrutura seriam aquelas estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. II - Embora o Município tenha, nos termos do art. 30, I, da Constituição Federal, competência para legislar sobre assuntos de interesse local, o exercício de tal atribuição não pode contrariar as normas gerais editadas pela União. III - In casu, as propagandas veiculadas pelo empreendimento projetavam a construção de asfalto e de meio fio e esgoto, de modo a induzir incautos consumidores a criar justa expectativa quanto à infraestrutura existente no loteamento. IV - Evidenciado o descumprimento contratual pela empresa apelante, cabível tanto a determinação de conclusão das obras, quanto a aplicação da cláusula penal. V - Não cabe dano moral em caso de descumprimento contratual. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, Apelação Cível 5128350-43.2017.8.09.0051, Rel. Des(a). JEOVA SARDINHA DE MORAES, 6ª Câmara Cível, julgado em 27/01/2021, DJe de 27/01/2021)

Com relação a indenização devemos observar sua abrangência, devendo o mesmo responder pelo dano direto e imediato, os lucros cessantes e despesas advindas pela contratação do corretor.

Raul Petrilli Leme de Campos expõe que, a culpa do corretor deve ser comprovada e não pelo fato de haver um dano que se deve indenizar e utilizar os meios cabíveis:

> O dever de indenizar ficará restrito à comprovação da culpa do corretor, restando evidente que, uma vez que o profissional da corretagem comprove a diligência no que concerne às informações prestadas e assistência exigida, fica protegido quanto ao dever de indenizar. Na medida em que o dano não tiver relação com a atividade de intermediação, o mediador ficará isento de reparar eventuais danos sofridos pelo comitente, em virtude da frustração do negócio (2015, p.3).

Visando concretizar o desejo de quem o contratou, o corretor deve ser leal e justo não para uma das partes, mais esperasse que ele aja de forma justa para com seus clientes. Privando pelo interesse de apenas uma das partes gera o inadimplemento contratual e a responsabilidade por futuros danos (Coelho, 2012).

3.2. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Como já falado a corretagem se aplica no Código Civil e também tem características consumerista, sendo legislado pelo Código de Defesa do Consumidor.

Ao analisar a relação do corretor de imóveis e o comprador, pode-se dizer que essa relação de vendedor com o cliente envolvendo remuneração gera obrigações para ambas as partes, e o CDC veio para regulamentar essas relações e proteger a parte hipossuficiente do processo. Definido pelo Código pelos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078 de 1990:

> Art. 2° Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.
> Art. 3° Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. § 1° Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial (BRASIL, 1990).

Com a utilização do Código de Defesa do Consumidor traz reflexos protetivos, se considerarmos que a responsabilidade, via de regra, seja objetiva, significa que a comprovação da lesão será irrelevante, basta considerar o fato danoso.

> “Art. 14. O fornecedor de serviços **responde, independentemente da existência de culpa**, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação do serviço, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos. ” (Grifo nosso).

No entanto o Código de Defesa do Consumidor, em exceção à regra, passou a vigorar também o regime subjetivo, em casos que o profissional prestador de serviço é autônomo. Diante disso, caso o corretor, profissional liberal, seja contratado diretamente pelo comprador, não tendo nenhum vínculo e subordinação com alguma empresa, este então estará submetido pelo regime subjetivo. Classificação essa dada pelo parágrafo 4º, do artigo 14, *in verbis*.

> “Art. 14 (…)

> § 4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa. ”

A final, qual a diferença entre o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil, e diante disso, podemos observar que quando se aplica o CDC o consumidor terá mais privilégios a fim de igualar as pastes. Privilégios estes como ônus da prova, solidariedade e nulidade contratual.

A partir do sistema protetivo do Código de Defesa do Consumidor, o corretor passa a ter o ônus de provar que o serviço prestado não padece de defeitos. Comprovando que seu trabalho foi esclarecedor e informativo e fez tudo que estava ao seu alcance. Não sendo possível comprovar que trabalho foi devidamente cumprido, gere-se então o dever de indenizar.

Estando nítido que os benefícios trazidos pelo CDC ao consumidor são benéficos em caso de defeitos no imóvel. Já utilizando as regras do Código Civil, o ônus da prova é do comitente, sendo representado pelo caráter subjetivo.

Ainda se tratando da responsabilidade civil, o intermediador responderá por vícios do serviço:

> Art. 20 – O fornecedor de serviços responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumo ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade com as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária, podendo o consumidor exigir (…) ”.

Vale salientar que, quando o consumidor procura por serviços de corretagem e o corretor estando subordinado a uma empresa imobiliária e por acaso o serviço prestado venha a ter vícios ou prejuízos ao comprador, ficará a empresa responsável pela indenização ao consumidor.

3.3. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR E A PROPAGANDA DO IMÓVEL

A responsabilidade do corretor não é apenas relacionada com a omissão frente ao consumidor. Podemos constatar também sua responsabilidade frente a

oferta e a publicidade desse imóvel realizadas por meio a imprensa de televisão, banners, folders e classificados por meio de vários canais de comunicação.

Raposo, expõe que todas as informações devem estar contidas no anuncio e estando conformes com o artigo 30 do CDC:

> As informações publicadas devem ser corretas, claras, precisas, pois é importante assinalar que a publicidade integra o contrato (CDC art. 30), ou seja, tudo que foi anunciado e prometido terá de responder à verdade a ser cumprida, sob pena do consumidor obter, na justiça, o cumprimento de tudo ofertado, troca do produto ou serviço ou até mesmo rescisão do contrato, com restituição monetária atualizada e perdas e danos (art.35). (2004, p.169).

Caberá ao corretor se policiar, estudar o anuncio que será exposto para milhares de públicos. A fim de evitar os vícios que venha a recair na publicação, como possibilidade de dupla interpretação, a falsidade, ou que induza o consumidor a adquirir um produto diferente daquele anunciado.

A fim de pacificar e estabelecer parâmetros para os corretores de imóveis, o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, por meio da Resolução nº 458/95 do COFECI, estabeleceu o seguinte:

> Art. 1° - Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver, com exclusividade, contrato escrito de intermediação imobiliária.
> Art. 2° - Dos anúncios e impressos constará o número da inscrição de que fala o Artigo 4° da Lei n° 6.530/78, precedido da sigla CRECI, acrescido da letra „J" quando se tratar de pessoa jurídica.
> Art. 3° - Nos anúncios de loteamentos e imóveis em condomínios colocar-se-á em destaque, também, o número do registro ou da incorporação no respectivo cartório imobiliário (MATOS, BARTKIW p.1).

Constatada a irresponsabilidade por parte do corretor e comprovada sua culpa perante vícios em suas intermediações imobiliárias, o corretor responderá por meio de um processo disciplinar, lavrado o Auto de Infração pelo Agente de Fiscalização dos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, previsto no Código de Processo Disciplinar (Resolução-COFECI nº 146/82).

O processo tem início a partir de uma infração causada pelo corretor, seja por omissão e vícios do imóvel, desconformidade com o anúncio, exercício quando inadimple, entre outras causas já citadas. Partindo desse ponto o fiscal atua o corretor e o faz assinar o auto, tendo o corretor 15 dias úteis para responder em sua defesa.

Após a lavratura do auto de infração o mesmo será verificado quanto a sua procedência ou não pela Assessoria Jurídica do CRECI, verificação está obrigatória e não vinculante, contento maior importância a observação do contraditório. Tendo em vista a natureza opinativa da Acessaria Jurídica, o presidente do CRECI poderá fundamentalmente não acatar.

Remetendo o processo para Presidente da Comissão da Ética e Fiscalização Profissional (CEFISP), o mesmo será submetido a julgamento por meio de um Conselheiro Relator que dará seu voto em sessão, e será apreciado por uma Comissão Colegiada que julgará o mérito, informando sua procedência, a infração cometida e a sanção aplicável.

Com o julgamento o corretor será notificado da autuação, após lida a notificação o mesmo terá 30 dias para recorrer da decisão, recorrendo da decisão o mesmo será remetido ao COFECI para julgamento. Sendo o recurso julgado procedente o autuado será notificado e se for julgado improcedente caberá recurso na Câmara do COFECI, lembrando que os recursos são de no máximo em três instâncias administrativas.

Diante do julgamento do auto de flagrante inicia-se a fase de execução, podendo ser condenado em multa que deverá ser paga em 30 dias, caso o fato seja considerado ato ilícito constitucional, o Presidente do CRECI comunicará as autoridades competentes para que seja tomado as providências necessárias, remetendo-se por meio de oficio ao Ministério Público com cópia do processo administrativo.

E por último das sanções, o Presidente do CRECI comunicará aos sindicatos dos corretores, sobre a exclusão do profissional e com isso a revogação da sua inscrição.

CONCLUSÃO

Em se tratando da profissão de corretor o artigo 722 do CC, ao definir a corretagem, não estabelece nem condiciona ao corretor capacidade técnica e especial para gerir a negociação, diante disso, ressalvada algumas espécies e categorias de corretagem, o corretor pode ser exercido por qualquer pessoa, seja ele credenciado ou não junto ao CRECI.

Diante disso, as informações e anúncios publicados devem estar de acordo com as normas, sendo de forma clara e precisa, pois, é importante assinalar que a publicidade integra o contrato (CDC art. 30), ou seja, tudo que foi anunciado e prometido terá de responder à verdade a ser cumprida, sob pena do consumidor obter, na justiça, o cumprimento de tudo ofertado, troca do produto ou serviço ou até mesmo rescisão do contrato, com restituição monetária atualizada e perdas e danos. Podendo também sofrer sanções administrativas, feita a denúncia contra o corretor, o agente fiscal autuara o corretor que será julgado podendo vir a perder sua carteirinha.

Partindo de um princípio que deve ser analisado a culpa do corretor quando ele for um profissional liberal (responsabilidade subjetiva) e quando subordinado a uma empresa nem se analisa a culpa (responsabilidade objetiva). Diante disso, uma vez que o profissional da corretagem comprove a negligência no que concerne às informações prestadas e assistência exigida, fica protegido quanto ao dever de indenizar.

Após constatada a negligencia e imprudência do corretor frente a uma intermediação imobiliária, o Agente fiscal autuara o corretor e o mesmo terá 15 dias uteis para apresentar sua defesa. A assessoria jurídica analisará sua procedência ou improcedência não vinculante e não obrigatório. Após será remetido à presidência do CRECI e redistribuído para um Conselho Relator, feito o julgamento por um integrante do Concelho o processo e após analisará o mérito do julgamento sem seção colegiada, indicando assim a sua procedência, infração cometida e a sanção aplicável.

Importante lembrar que o processo administrativo tramitará por no máximo 3 instancias de recursos, após o julgamento do Auto de Infração iniciasse a fase de execução.

Inconformado com os inúmeros casos de engano aos consumidores praticado pelos corretores, mesmo com uma diversidade de leis referente sobre o assunto, me propus a estudar este tema, tentando entender o porquê está fato ainda é corriqueiro.

Assim, o presente estudo, justifica-se pela carência de se pesquisar e correlacionar a necessidade que as pessoas têm em ter uma casa própria, e diante da falta de informação necessária para adquirir um imóvel, caem frequentemente nos golpes aplicados por corretores e imobiliárias, que por muitas das vezes com propostas tentadoras que influenciam o fechamento de um negócio.

REFERÊNCIAS

ARAGÃO, Valdenir Cardoso. **Aspectos da responsabilidade civil objetiva**. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, nov. 2007. Disponível em: https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/aspectos-da-responsabilidade-civil-objetiva/#_ftnref5. Acesso em: 2 nov. 2020.

BRASIL. **Lei nº Lei 10406, de 10 de janeiro de 2002**. Da Corretagem,10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 1 set. 2020.

CAMARGO, Marculino. Fundamentos da ética geral e profissional. Petrópolis, RJ, Editora vozes ltda., 1999.

CAMPOS, Raul Petrilli Leme de. **A responsabilidade civil do corretor de imóveis**. Disponível em: https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8672/A-responsabilidade-civil-do-corretor-de-imoveis Acesso em: 26 de março de 2021.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de responsabilidade civil**. 10. ed. São Paulo: Atlas. 2015.

COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**, 2012. Disponível em: http://lelivros.love/book/download-curso-de-direito-civil-vol-2-obrigacoes-e-responsabilidade-civil-fabio-ulhoa-coelho-em-epub-mobi-pdf/. Acesso em: 7 set. 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: Responsabilidade Civil. São Paulo: Saraiva, 2006. V.7.

DINIZ, Maria Helena. Proteção jurídica da existencialidade. **Revista Eletrônica Direito e Sociedade,**1 jul. 2020. Disponível em: file:///C:/Users/gabri/Downloads/6885-22393-1-PB%20(1).pdf. Acesso em: 1 set. 2020.

ESTEVEZ, André Fernandes; FRADERA, Vera Maria Jacob. Contratos Empresariais. 1ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

FILHO, Teixeira. **Ética nas Rotinas do Corretor de Imóveis.** 2011. Disponível em: http://teixeirafilho.blogspot.com.br/2011/07/etica-nas-rotinas-do-corretor-de.html; Acesso em: 07/09/2020.

GAULIA, Cristina Tereza. A INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. **Revista da EMERJ**, 1 jan. 2001. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista13/revista13_88.pdf. Acesso em: 7 set. 2020.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. Elementos de Responsabilidade Civil. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 3**, 2017. Disponível em: http://lelivros.love/book/baixar-livro-direito-civil-3-esquematizado-carlos-roberto-goncalves-em-pdf-epub-mobi-ou-ler-online/. Acesso em: 1 set. 2020.

GONZAGA, Rogeane Patrícia Camelo; GOMES, Gabrielle Costa Gonzaga. **Legislação Profissional do Corretor Imobiliário**, 2015. Disponível em: http://ead.ifnmg.edu.br/uploads/documentos/v9prPB6Y3x.pdf. Acesso em: 7 set. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA ESTATÍSTICA - IBGE. *Estatísticas do Século XX*. Disponível em: https://seculoxx.ibge.gov.br/images/seculoxx/seculoxx.pdf. Acesso em: 26 mar. 2021.

_____. Lei nº 8.078/1990 - Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm. Acesso em: 26 de março de 2021.

_____. Lei nº 6.530/1978. - Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm. Acesso em: 03 mar. 2021.

MATIELLO, Fabrício Zamprogna. **Código Civil comentado**. São Paulo: Ltr, 2003.

MATOS, Débora; BARTKIW, Paula Izabela Nogueira. **Introdução ao Mercado Imobiliário. Curso Técnico em Transações Imobiliárias**. Paraná: Instituto Federal do Paraná, 2013.

OS GOLPES mais comuns do mercado imobiliário. **O POVO**, 25 mar. 2015. Disponível em: https://www20.opovo.com.br/app/opovo/imoveis/2015/03/25/notimoveis,3412394/o-povo-lista-os-golpes-mais-comuns-do-mercado-imobiliario.shtml. Acesso em: 1 set. 2020.

RAPOSO, Alexandre. HEINE, Cláudio B. **Manual jurídico do corretor de imóveis.** Rio de Janeiro: Imã Produções Artísticas, 2004.

RAPOSO, Alexandre. **Situações jurídicas da profissão de corretor de imóveis.** 2 ed. São Paulo: Editora Imobiliária, 1995.

RODRIGUES, SILVIO. **Direito Civil:** responsabilidade civil. 19. Ed. Atual. São Paulo: Saraiva, 2002. v.4.

SAVATIER, René. **Traité de la responsabilité civile en droit français**. 2. ed. Paris: Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1951.