



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
MONOGRAFIA JURÍDICA

CONTRATOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA:
A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR E SUA INCIDÊNCIA
NO ORDENAMENTO JURÍDICO

ORIENTANDA : BRUNA LORENA ALVES DOS REIS

ORIENTADORA: Prof^ª. Ms. Miriam Moema De C. E. S. M. M. Roriz

GOIÂNIA

2021

BRUNA LORENA ALVES DOS REIS

**CONTRATOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA:
A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR E SUA
INCIDÊNCIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO**

Monografia Jurídica apresentada à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito Negócios e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC GOIÁS).

Orientadora: *Prof^a. Ms. Miriam Moema De C. E. S. M. M. Roriz.*

GOIÂNIA

2021

BRUNA LORENA ALVES DOS REIS

**CONTRATOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA:
A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR E SUA
INCIDÊNCIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO**

Data da Defesa: 24 de Novembro de 2021.

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof^a. Ms. Miriam Moema De C. E. S. M. M. Roriz Nota

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Ms^o Júlio Anderson Alves Bueno Nota

RESUMO

A presente Monografia Jurídica demonstra a responsabilidade civil do corretor de imóveis e a sua incidência no ordenamento jurídico e discorre sobre a forma que os contratos de corretagem são utilizados com foco na responsabilidade tanto civil quanto consumerista dentro do sistema jurídico brasileiro. A metodologia utilizada foi a dedutiva usa se a razão para chegar á uma conclusão logica e verdadeira. Logo, a narrativa traz uma serie de fatos pertinentes ao dia a dia do intermediador de vendas, da incorporadora e do consumidor, que impactam diretamente nas jurisprudências brasileiras. Portanto, a forma que cada sujeito se posiciona diante de uma determinada situação gera uma consequência passível de punição e apreciação jurisdicional, que, em tese, poderia ser sanada extrajudicialmente, como demonstra a pesquisa.

Palavras-chave: Contratos. Corretagem. Responsabilidade. Consumidor.

ABSTRACT

This Legal Monograph demonstrates the civil liability of the realtor and its impact on the legal system and discusses the way in which brokerage contracts are used with a focus on both civil and consumer liability within the Brazilian legal system. The methodology used was the deductive one uses the reason to reach a logical and true conclusion. Therefore, the narrative brings a series of facts relevant to the day-to-day life of the sales intermediary, the developer and the consumer, which directly impact Brazilian jurisprudence. Therefore, the way each subject positions himself in a given situation generates a punishable and judicial consequence, which, in theory, could be remedied extrajudicially, as the research demonstrates.

Keywords: Contracts. Brokerage. Responsibility. Consumer.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

CAPÍTULO 1 CONTRATOS DE CORRETAGEM

1.1 NOÇÕES GERAIS SOBRE CONTRATOS

1.2 CONTRATOS DE CORRETAGEM

1.2.1 A evolução contratual em relação aos contratos atuais.

CAPÍTULO 2 - A RESPONSABILIDADE CIVIL

2.1 O QUE É A RESPONSABILIDADE CIVIL

2.2 A RESPONSABILIDADE CIVIL E O CORRETOR DE IMOVEIS

CAPÍTULO 3 - A INCIDÊNCIA NO CÓDIGO DO CONSUMIDOR

3.1 A RESPONSABILIDADE CONSUMERISTA

3.2 O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E O CORRETOR DE IMÓVEIS.

CONCLUSÃO

REFERÊNCIAS

INTRODUÇÃO

A presente monografia jurídica tem como objetivo, abordar a temática Contratos de Corretagem, A responsabilidade civil do corretor e a incidência no ordenamento jurídico, através da exposição dos seguintes capítulos:

O capítulo 1 (um) abordará o conceito de contratos de forma ampla, e se aprofundará em contratos de corretagem, os conceituando conforme o artigo 722, do Código Civil. Referido artigo elucida o contrato de corretagem como um mandato que aproxima duas pessoas, sem ligação uma com a outra, a fim de prestação de serviços ou qualquer relação de dependência que os obrigue a obter negócios, conforme instruções recebidas de um terceiro sujeito.

De maneira mais desenvolvida, demonstra em seu tópico 1.2.1, a evolução contratual desde o Código Belviláquia de 1916 até o Código Civil de 2002, e a importância da aplicabilidade do percentual da corretagem.

Ademais, o capítulo 2, faz um liame entre o contrato de corretagem, a responsabilidade civil e o corretor de imóveis, trazendo em seu tópico 2.1, o conceito geral de responsabilidade civil de acordo com os artigos 927 à 943 do Código Civil e o autor Gonçalves (2021, p.11):

Responsabilidade civil é, assim, um dever jurídico sucessivo que surge para recompor o dano decorrente da violação de um dever jurídico originário. Destarte, toda conduta humana que, violando dever jurídico originário, causa prejuízo a outrem é fonte geradora de responsabilidade civil.

Mais adiante, em seu tópico 2.2, introduz o assunto de responsabilidade civil e o corretor de imóveis, para conceituar a responsabilidade subjetiva pautada de culpa e dolo que o corretor possui em relação a incorporadora ou aquele que contratou a sua prestação de serviços. E ainda, traz a tona a possibilidade do ingresso de uma ação regressiva face a uma condenação da incorporadora por culpa do intermediador.

Por fim, o capítulo 3 (três), finaliza com a incidência do Código de Defesa do Consumidor, em relação a responsabilidade objetiva que o consumidor exerce na relação de consumo, entre intermediador e fornecedor.

Mais aprofundadamente, o tópico 3.2, do referido capítulo, traz a aplicação da lei consumerista ao corretor de imóveis e o impacto que isso gera no ordenamento jurídico brasileiro. Vale dizer que inúmeros processos litigiosos e

desnecessários abarrotam o judiciário, a fim, de encontrarem uma solução viável e satisfatória, mas, ao final de cada processo moroso, encontram apenas o sentimento de insatisfação e cansaço.

CAPÍTULO 1 CONTRATOS DE CORRETAGEM

1.1 NOÇÕES GERAIS SOBRE CONTRATOS

O primeiro ponto a ser abordado na presente Monografia jurídica, é a diferenciação entre o direito real e o pessoal onde, este, por sua vez, define as relações entre as pessoas, sendo estas sujeitos ativos e passivos da relação. Por outro lado, aquele, pode ser definido em três elementos essenciais, conforme constata Barros Monteiro (2010, p. 130): “a) o sujeito ativo da relação jurídica; b) a coisa, objeto do direito e c) a inflexão imediata do sujeito ativo sobre a coisa”.

Portanto, o primeiro deles diz respeito a apropriação financeira e o outro a prestação de mão de obra e/ou serviço, em outras palavras, o direito das obrigações surge quando o sujeito ativo presta uma relação jurídica com o sujeito passivo de caráter patrimonial, podendo aquele cobrar deste a prestação do serviço.

Partindo deste pressuposto, tem se as classificações das fontes das obrigações que são tidas como: os contratos, as leis, as declarações unilaterais de vontade e os atos ilícitos. Sendo que a mais importante delas é a lei, pois a mesma respalda e disciplina todas as outras fontes, além de exercer uma força coercitiva sobre as outras ditando como elas podem existir e se impor.

Mas, o mais importante para o atual momento é relatar e conceituar a importância dos contratos para o direito. Visto que o conceito é algo bastante relativo, pois de acordo com o Título V do Código Civil o contrato trata se de uma formação de acordos com duas ou mais pessoas conforme o ordenamento jurídico. Sendo definido por Ulpiano como “*Est pactio duorum pluriumve in idem placitum consensus*”, ou seja, um acordo de vontades entre as partes sobre o mesmo objetivo. de acordo com Tartuce (2017, p. 398):

“Em suma, e em uma visão clássica ou moderna, o contrato pode ser conceituado como sendo um negócio jurídico bilateral ou plurilateral que visa à criação, modificação ou extinção de direitos e deveres com conteúdo patrimonial. Esse conceito clássico está muito próximo daquele que consta do Código Civil Italiano que, em seu art. 1.321, estipula que “il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare ou estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale” (o contrato é o acordo de duas partes ou mais, para constituir, regular ou extinguir entre elas uma relação jurídica patrimonial). Na doutrina atual, muitos doutrinadores seguem tal construção, caso de Álvaro Villaça Azevedo 1 e Maria Helena Diniz.”

Partindo desses pressupostos, entende se que o contrato trabalha como um

objeto de conciliação entre as partes e não como um objeto de opressão. Pois, através dele as pessoas firmam negócios jurídicos importantes para que ambas sejam beneficiadas.

Em regra, os contratos devem respeitar o princípio da função social estabelecida no artigo 421 do Código Civil: “Art 421: A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.”. Ou seja, o legislador civil tende a transformar o propósito ideológico de contrato absoluto, onde o proprietário poderia usufruir das coisas de forma absoluta, para que o direito de propriedade venha a servir a coletividade, possuindo como objetivo a utilidade social. Em outras palavras, o artigo 421 do Código Civil buscou valorizar os interesses sociais ao invés de valorizar apenas o interesse individualista, sendo citado desta maneira por Fernandes (2020, p. 517):

A função social do contrato nada mais é que a tentativa do legislador civil de atrair para o campo contratual a saudável transformação verificada no campo do direito de propriedade. A construção da função social é, em tese, aplicável a qualquer instituto jurídico.

Finalizando toda a parte de conceituação dos contratos, tem-se os requisitos para a sua validade, que estão dispostos no artigo 104 do Código Civil: “A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei.”

Para melhor exposição, subtrai-se cada inciso do supramencionado artigo, destrinchando-os da seguinte maneira: o inciso I trata da capacidade dos agentes, que em outras palavras, refere-se à aptidão do agente para ingressar em negócios jurídicos como declarante ou declaratório.

Isto é, somente poderia ser considerado capaz quando possuir a capacidade de fato ou exercício, momento que exercerá os seus direitos e obrigações de forma plena na esfera civil. Em regra, ela é adquirida quando os contratantes (agentes) completam 18 (dezoito) anos ou através da emancipação, conforme dispõe o artigo 5º do Código Civil:

A menoridade cessa aos dezoito anos completos, quando a pessoa fica habilitada à prática de todos os atos da vida civil.
Parágrafo único. Cessará, para os menores, a incapacidade:
I - pela concessão dos pais, ou de um deles na falta do outro, mediante

instrumento público, independentemente de homologação judicial, ou por sentença do juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver dezesseis anos completos; II - pelo casamento;
III - pelo exercício de emprego público efetivo;
IV - pela colação de grau em curso de ensino superior;
V - pelo estabelecimento civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com dezesseis anos completos tenha economia própria.

Já em relação ao inciso II: “objeto lícito, possível, determinado ou determinável”. Este subdivide-se em três aspectos: o primeiro deles é o objeto lícito, ou seja, toda operação que esteja de acordo com a moral, a ordem pública e os bons costumes será considerada válida diante do ato jurídico de firmar contrato; O segundo aspecto traz a necessidade do objeto ser possível, pois, se o mesmo for impossível o negócio será nulo.

Ademais, o terceiro aspecto do inciso II: “o objeto determinado ou determinável”, aponta a necessidade de identificação e qualificação do objeto, pois o mesmo deverá ser determinado ou determinável, ou seja, ele necessita ser medido ou identificado.

Vale frisar que em alguns casos se admite a venda de coisa incerta, desde que identificada ao menos pelo gênero e pela quantidade, conforme diz no artigo 243 do Código Civil; “Art. 243. A coisa incerta será indicada, ao menos, pelo gênero e pela quantidade”.

Além do artigo 104 do Código Civil há também outro requisito extrínseco para a validade do contrato, sendo esta a Forma, a qual trata-se de um meio onde as partes expressam as suas vontades para que o contrato alcance a eficácia jurídica de forma livre, seja ela escrita, verbal, particular ou pública. Em alguns casos a lei pede expressamente uma forma específica para o contrato, pois assim garante mais seriedade e segurança tanto para as partes quanto para o próprio contrato. Resumidamente a forma contratual está prevista nos artigos 107 e 108 do Código Civil:

“Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

Outro ponto importante a ser destacado para a formação contratual são os princípios, que se dividem em sete, são eles: Autonomia de Vontades, Liberdade e

função Social do Contrato, Equivalência das Prestações, Supremacia da Ordem Pública, Obrigatoriedade dos Contratos, proibidade, boa-fé e dirigismo contratual.

A Autonomia de vontades esta relacionada á liberdade que as partes têm em querer ou não contratar, devendo se submeter a certos limites e tendo que respeitar a outros princípios, de forma a ser descrita no artigo 421 do Código Civil.

Já a liberdade e a função social do contrato, também chamada de supremacia da ordem pública, podem ser definidas como a consequência da autonomia de vontades, pois, geraram desequilíbrio e exploração nos setores mais fracos, ou no polo mais sensível da relação contratual. E, é neste momento que o Estado entra para fiscalizar os contratos de empresas privadas que possuem uma atuação maior no direito publico do que no direito privado, comumente chamado de dirigismo contratual.

Adiante, há a equivalência das prestações, que em suma, não admite a vantagem exacerbada de uma das partes em razão da formação contratual.

Agora, na supremacia da ordem pública, diz Rizzardo (2015, p. 63):

Podem-se ressaltar vários tipos de leis de ordem pública, que afirmam a supremacia do Estado perante a liberdade das vontades:

- a) Leis que consagram ou salvagam o princípio da liberdade e da igualdade dos cidadãos, e principalmente as que estabelecem o princípio da liberdade de trabalho, de comércio e de indústrias;
- b) as leis relativas a certos princípios de responsabilidade civil ou a certas responsabilidades determinadas;
- c) as leis que asseguram ao operário proteção especial;
- d) as leis sobre o estado e a capacidade das pessoas;
- e) as leis sobre o estado civil;
- f) certos princípios básicos do direito hereditário, como os relativos à legítima e à proibição de pactos sobre a sucessão futura;
- g) as leis relativas à composição do domínio público;
- h) os princípios fundamentais do direito de propriedade;
- i) as leis monetárias.

Á vista do exposto, entende se pela submissão que os contratos devem ter em relação aos bons costumes. O que resultaria na conservação da ordem pública, conforme doutrinaria tal princípio.

O próximo princípio, é a obrigatoriedade dos contratos, que faz referência a força vinculante dos contratos, pois, a partir do momento que se firma um contrato as partes estão obrigadas a cumpri-lo. Sendo equiparado a lei, por Gonçalves (2021, p. 20), que destaca o seguinte argumento:

São iniludivelmente obrigatórios, havendo contra as suas infrações a

respectiva sanção. Impõem-se às partes e aos juízes, que têm de interpretar por processos análogos aos da interpretação das leis. Representam uma lei especial, e, como tal, têm preferência sobre os usos e até sobre as chamadas leis supletivas ou disposições supletivas das leis, que, apenas, contêm os elementos naturais dos mesmos contratos. Só podem ser revogados, em regra, pela mesma forma por que foram celebrados e pelo acordo das partes.

Em resumo, o contrato possui cláusulas que são ordenadas por lei a sua obediência, ou seja, elas cominam sanções aos infratores, que na teoria penalizaria aqueles que a descumprir. Claro que há algumas exceções (excludentes) para tal penalização, como por exemplo em caso fortuito ou força maior, conforme mencionado no artigo 393 do Código Civil:

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

Em outras palavras, apenas será excludente de caso fortuito ou força maior se o fato não puder ser previsto ou evitado (para caso fortuito) ou se o fato poderia ser previsto, mas não evitado (para força maior).

Para o penúltimo princípio, tem-se a probidade e a boa-fé, sendo os princípios basilares na formação contratual conforme menciona o artigo 422 do Código Civil: “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. Este artigo, trata da sinceridade das partes no momento em que se firmou o contrato. Uma vez que a probidade envolve a justiça, a boa-fé e a transparência, conforme menciona Rizzardo (2015, p. 72): “A probidade envolve a justiça, o equilíbrio, a comutatividade das prestações, enquanto a boa-fé exige a transparência e clareza das cláusulas”.

Em contrapartida, o princípio do dirigismo contratual, se relaciona a vontade individual que supera a vontade coletiva, onde o Estado surge para fiscalizar e corrigir tais atitudes.

Por fim, o último ponto a ser destacado sobre os contratos é a sua formação, que em tese segue as seguintes fases: a fase de pontuação ou negociação preliminar e a fase de policação ou fase de proposta.

1.2 CONTRATOS DE CORRETAGEM

Tirando por base todo o conceito de contrato, com os subtópicos das suas formas, os seus princípios e as suas fases, há também os inúmeros tipos de contratos. Entretanto, no momento, o foco será em relação aos contratos de corretagem que se conceituam no 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 recebida”.

Em outras palavras, é uma atividade de intermediação, onde uma pessoa que não é ligada diretamente ao negócio jurídico se aproxima de outra, que deseje firmar um ou mais contratos. Sendo que a primeira segue estritamente as instruções recebidas pelo real contratante, para firmar tal negócio.

Para que determinada pessoa consiga interferir em negócios de outra pessoa é necessário alguns requisitos, sendo eles, definidos por Rizzardo (2015, p. 899):

- a) Cometimento a uma pessoa de conseguir interessado para certo negócio;
- b) Aproximação, feita pelo corretor, entre o terceiro e o comitente;
- c) Conclusão do negócio entre o comitente e o terceiro, graças à atividade do corretor.

Em regra, trata-se de um negócio bilateral que gera direitos e obrigações para ambas as partes. Podendo ou não gerar remuneração ao intermediador (corretor), e caso ele venha a receber essa remuneração o contrato será considerado unilateral, pois em tese a remuneração não depende da conclusão do negócio.

O contrato de corretagem também pode ser classificado como consensual, pois se firma do acordo de vontades, e ainda pode possuir uma natureza de figura aleatória, diante da faculdade do corretor receber comissão.

As obrigações do intermediador dos contratos de corretagem, também chamado de corretor, estão descritas no artigo 723 da Lei Civil em redação da Lei nº 12.236, de 19.05.2011, e de acordo com Rizzardo (2015, p. 902), podem ser enumeradas da seguinte maneira:

- a) atuar com diligência e prudência, isto é, com aplicação, presteza,

atenção, veracidade nos aconselhamentos, lealdade, sinceridade, de modo a não iludir ou enganar o interessado, prestando as informações exatas e reais; b) fornecer as informações que se fizerem necessárias, como a descrição do bem, o seu estado, o preço de mercado, a existência de vícios ou defeitos, a cotação na bolsa, se for o caso, a regularidade da documentação e inclusive os dados que aparecem nos cadastros do vendedor, como pendências de dívidas, de tributos, de ações judiciais e outras circunstâncias; c) prestar os esclarecimentos sobre a segurança ou risco do negócio, e, nesta dimensão, a qualidade do objeto, a sua existência, a disponibilidade ou quem exerce a posse, a titularidade efetiva do vendedor; d) levar ao conhecimento do interessado as possíveis alterações de valores do bem que impuser o proprietário, e mesmo no mercado vigorante, de modo a corresponder efetivamente ao preço que é exigido.

De forma mais ampla, os contratos de corretagem são definidos no Código Comercial e em leis especiais. Onde se dividem em várias espécies, sendo uma delas a corretagem de imóveis.

Esta, por sua vez, encontra-se definida e regulamentada na lei nº 6.530, de 12.05.1978. E, como ponto de partida, o artigo 3º da referida lei, traz a luz as funções dos corretores de imóveis as quais são a intermediação na compra, na venda, na permuta e nas locações de imóveis, além de poder exercer opinião quanto à comercialização imobiliária. As mesmas funções são válidas para as pessoas jurídicas, que podem ser objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Paralelamente, há as comissões do corretor de imóveis, previstas nos artigos 725 a 728 do Código Civil:

Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.

Art. 727. Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.

Em tese, o Código Civil prevê algumas situações, onde a primeira delas seria o alcance dos resultados conforme previsto, a qual acarretaria na devida

remuneração do corretor. Neste mesmo entendimento, há também a possibilidade de remuneração ao corretor, desde que, a não efetivação dos efeitos do negócio se dê exclusivamente por arrependimento das partes.

A segunda situação seria a não utilização do corretor para se iniciar e concluir o negócio, mas, caso haja por escrito algum ajuste para tal remuneração a mesma será devida de forma integral ao corretor.

Finalmente, a terceira situação prevê que terá direito a corretagem o intermediador que produzir frutos e efeitos após a finalização do negócio, desde que não se tenha prazo determinado. Vale ressaltar também que, salvo ajuste em contrário, a corretagem será dividida em partes iguais, caso haja dois ou mais corretores.

Em suma, a comissão pertence ao corretor, ou seja, aquele que praticou a corretagem. Sendo que esta deve ser paga conforme as condições previstas em lei. No mesmo liame, concorda Rizzardo (2015, p. 913):

O corretor é, hoje, um técnico em transações imobiliárias, assim considerado aquele que se apresenta portador de um título profissional, alcançado através de um currículo escolar, regularmente desenvolvido e legalizado, que o habilita e o capacita a exercer uma especialidade profissional, no campo da ciência e da arte, dentro dos conhecimentos de que é portador, e respeitadas as disposições da lei e princípios éticos, sendo responsável pelos atos que pratica. Daí afigurar-se indispensável a habilitação e impondo-se a inscrição para exercer a profissão, sem o que não exsurge o direito ao pagamento da comissão pretendida.

Portanto, o corretor e portador do título profissional, trabalha fazendo transações imobiliárias. Este por sua vez, possui conhecimento técnico específico que o habilita a exercer seu trabalho, de modo que, cada atitude se torna um reflexo de seus princípios éticos. Sendo assim, a habilitação na profissão é feita mediante, apenas, a inscrição no órgão competente.

1.2.1 A evolução contratual em relação aos contratos atuais.

No Código Bevilacqua (Código Civil de 1916) o conceito de corretor e contrato de corretagem não eram previstos na legislação. Deixando assim uma lacuna em relação ao conceito das funções, direitos e deveres para tal profissão. Isso só mudou em 2002 com a criação do atual Código Civil, que implantou em seus artigos 722 a 729, um capítulo destinado a corretagem.

Entretanto, a previsão legal que dispõe os detalhes mais importantes para

essa profissão estão na Lei 6530/78, onde é tipificado os deveres dos corretores e tudo aquilo que é de cunho imobiliário. Mais precisamente, essa lei implantou princípios fundamentais para o exercício da corretagem.

Nesse mesmo interim, pontuou também a questão do foro competente, a legitimidade ativa, a legitimidade passiva, os valores que devem ser pagos aos corretores e o procedimento a ser abordado.

E, de forma aprofundada o código trouxe as nulidades contratuais, juntamente com os defeitos que devem ser evitados durante as negociações ou até mesmo após ela. Sendo que, neste momento, ele aborda as cláusulas de resoluções e revisões contratuais que beneficiariam aqueles que se sentirem prejudicados.

Atualmente, há bastante polemica quanto a remuneração do corretor e de acordo com a lição de Fran Martins (1984, p. 349):

a privatidade dos corretores para a prática de determinados atos, a sua intermediação, agindo sempre no interesse de aproximar as partes, fazem com que o contrato seja considerado um contrato autônomo, que não se confunde integralmente com a comissão.

Em outras palavras, a comissão do corretor não pode ser confundida com a comissão mercantil, muito menos com honorários, pois, conforme consta no artigo 2º da referida lei, o exercício da profissão de corretor dependerá de prévio registro no Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis.

E, tendo em vista tal conceito e os atuais posicionamentos dos tribunais o corretor é obrigado a agir de boa-fé e a prudência em relação a prestação das informações ao cliente. Em suma, o corretor deve ser cauteloso com as informações que ele dispõe na hora da venda.

Conforme dispõe o Tribunal de Justiça de São Paulo: Comissão de corretagem pela venda de imóvel. Contrato que não previu valor certo a título de remuneração. Utilização da Tabela do CRECI como parâmetro, em decorrência do que prevê o artigo 724 do Código Civil. Sentença mantida.

Em resumo, as comissões devem seguir certas regras, para que não se tornem abusivas. E é neste momento que entra o Código de Defesa do Consumidor para respaldar os direitos do comprador.

Por fim, pode se observar a evolução do Código em relação ao direito imobiliário. Visto que, em um primeiro momento ele era pouco abordado, tendo de forma significativa através da criação de leis específicas.

CAPÍTULO 2 - A RESPONSABILIDADE CIVIL

2.1 O QUE É A RESPONSABILIDADE CIVIL

O segundo ponto a ser abordado na presente Monografia jurídica, é o conceito de responsabilidade civil e a sua evolução histórica, que tem origem fundada no ato de descumprir determinada obrigação, ocasionando assim, o dever de ressarcir a parte prejudicada da relação.

Ou seja, a vítima de um dano injusto teria o direito ao ressarcimento monetário, tendo em vista a desobediência de uma determinada regra estabelecida em um contrato ou em uma obrigação. Essa relação pode ser definida, também, como responsabilidade civil aquiliana, ou responsabilidade civil contratual, que na sua própria etimologia leva significado, no entanto, vale a pena defini-las de forma separada.

Sendo assim, a responsabilidade civil contratual, condiciona aos seus agentes possuírem um contrato que estabeleça todas as obrigações pertinentes a cada parte. Assim, caso haja o vínculo dos elementos da responsabilidade (ação ou omissão, mais à culpa ou dolo, nexos e o posterior dano) haverá, a incidência da responsabilidade civil contratual.

Por outro lado, há a responsabilidade civil aquiliana ou extracontratual, que desvincula os agentes da obrigação contratual e os condiciona, a apenas, um vínculo legal, que uma vez, descumprido em função de uma ação ou omissão, possuindo nexos de causalidade, com culpa ou dolo e causando dano a vítima, incorrerá na supramencionada responsabilidade.

Vale frisar, que ambos os casos, estão fundamentados no artigo 186 do Código Civil de 2002: "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito". Em outras palavras, a aplicação das responsabilidades se baseiam no cometimento do ato ilícito e a única diferenciação entre elas é o fato de possuírem ou não um contrato que estabeleça a relação legal dos agentes.

Ademais, o capítulo IX do Código Civil, traz nos artigos 927 a 943, a definição dos principais preceitos da responsabilidade civil, sendo assim, há alguns segmentos que merecem determinada atenção, como por exemplo, o artigo 927,

que é pontualmente explicado pelo Gonçalves (2021, p. 11):

Todo aquele que violar direito e causar dano a outrem comete ato ilícito (CC, art. 186). Complementa este artigo o disposto no art. 927, que diz: “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”. A responsabilidade civil tem, pois, / como um de seus pressupostos, a violação do dever jurídico e o dano. Há um dever jurídico originário, cuja violação gera um dever jurídico sucessivo ou secundário, que é o de indenizar o prejuízo. Responsabilidade civil é, assim, um dever jurídico sucessivo que surge para recompor o dano decorrente da violação de um dever jurídico originário. Destarte, toda conduta humana que, violando dever jurídico originário, causa prejuízo a outrem é fonte geradora de responsabilidade civil.

Portanto, a responsabilidade civil é um direito que surge para reparar todo o dano causado pela violação de certa conduta, que em tese, deveria ser respeitada, mas, por motivos alheios ao estabelecido na relação, a mesma foi descumprida. Podendo ainda, aquela, ser considerada um direito secundário, pois a sua imerção depende da desobediência de uma norma previamente estabelecida.

Desta maneira, o fato gerador da responsabilidade civil é a conduta humana que violou o dever jurídico originário e causou algum dano a outra pessoa, acarretando assim, a obrigação de ressarcimento a outrem.

Sendo assim, para que esta conduta seja realmente considerada responsabilidade passível de sanção, importa mencionar os pressupostos obrigatórios deste ato. São eles: a ação ou omissão; culpa ou dolo do agente, mais nexos causal entre o ato do agente e o dano verificado e por consequência o próprio dano sofrido. Ainda vale frisar, que o dano deve ser provado e caso não seja ninguém poderá ser responsabilizado. Pois, a obrigação de indenizar decorre da existência da violação de direito e do dano concomitantemente.

2.2 A RESPONSABILIDADE CIVIL E O CORRETOR DE IMOVEIS

Partindo dos pressupostos abordados, entrar-se-á, nas modalidades de responsabilidade, que de acordo com o Código Civil são inúmeras, e cada vez mais, vem aumentando em função das novidades tecnológicas e da evolução social do ser humano. As mais comuns são: a responsabilidade entre os cônjuges, entre o agente causador do dano ambiental e o meio ambiente, entre o violador do direito à imagem e o violado, entre o comércio eletrônico e seus usuários e dentre várias outras.

Entretando, há uma modalidade bastante relevante que é a responsabilidade por fato ou ato de terceiro. Pois, em regra deve haver um liame entre o ato praticado e o dano gerado, no entanto, a responsabilidade por fato ou ato de terceiro não possui este nexos de causalidade, ela simplesmente esta expressa em lei, mais precisamente nos artigos 932 e 933 do Código Civil:

Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil:

I - os pais, pelos filhos menores que estiverem sob sua autoridade e em sua companhia;

II - o tutor e o curador, pelos pupilos e curatelados, que se acharem nas mesmas condições;

III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele;

IV - os donos de hotéis, hospedarias, casas ou estabelecimentos onde se albergue por dinheiro, mesmo para fins de educação, pelos seus hóspedes, moradores e educandos;

V - os que gratuitamente houverem participado nos produtos do crime, até a concorrente quantia.

Art. 933. As pessoas indicadas nos incisos I a V do artigo antecedente, ainda que não haja culpa de sua parte, responderão pelos atos praticados pelos terceiros ali referidos.

Claramente, refletem a necessidade de se ter uma pessoa responsável pelos atos praticados pelos agentes, acima retratados, como por exemplo, a relação entre os pais e filhos, onde, o filho comete um ato causador de violação mas os pais são obrigados a sanar os danos praticados pelo menor. Pois, para que a “justiça seja feita”, é necessário que algumas pessoas respondam pelos atos cometidos por outros.

Adentrando mais a mérito, o inciso III, traz a ligação entre o empregador e os seus empregados, prepostos e serviçais no exercício do seu trabalho. Ou seja, neste inciso há a presunção de culpa do patrão ou comitente pelo ato culposo praticado pelo empregado ou preposto. Isto é, ao se contratar uma pessoa para que preste serviços em nome do contratante, este, terá responsabilidade por todos os atos praticados por aqueles, desde que limitados ao exercício de sua função.

Logo, a relação estabelecida entre corretor e incorporadora possuem esta mesma sistêmica, onde os atos praticados pelo corretor no exercício de sua função são de responsabilidade da incorporadora/empregadora, independentemente de dolo ou culpa, em outras palavras, a responsabilidade da empregadora é objetiva, a qual prescinde-se totalmente da prova da culpa. “Ela é reconhecida, como

mencionado, independentemente de culpa. Basta, assim, que haja relação de causalidade entre a ação e o dano”. (Gonçalves, 2021, p. 21).

Assim, tão logo seja comprovada a ligação entre corretor e incorporadora/ empregadora, caberá ao empregador o ingresso de uma ação regressiva face ao corretor, afim de se apurar a culpa ou dolo do empregado no ato cometido, conforme dispõe a seguinte jurisprudência:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. JUSTIÇA DO TRABALHO. JUSTIÇA COMUM. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS MOVIDA POR SOCIEDADE EMPRESÁRIA EX-EMPREGADORA CONTRA EX-EMPREGADOS E TERCEIROS. ALEGADAS FRAUDES COMETIDAS POR EX-EMPREGADOS EM CONLUÍO COM FORNECEDORES. PREVALÊNCIA DAS RELAÇÕES COMERCIAIS SOBRE AS DE TRABALHO. CONFLITO CONHECIDO PARA DECLARAR A COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM ESTADUAL.

1. Na hipótese, embora os fatos tenham-se passado durante a existência de relação de trabalho entre a promovente da ação de indenização por danos materiais e parte dos réus, os ex-gerentes, não traz a demanda a debate nenhuma conduta diretamente oriunda propriamente da relação de trabalho ou decorrente desta. Trata, sim, da ocorrência de atuações dolosas, criminosas mesmo, em que os réus se teriam articulado para desviar recursos da autora para si, no âmbito imediato de relações comerciais entre a sociedade empresária vítima e fornecedores, sendo os prejuízos decorrentes imediatamente dessas relações comerciais e apenas mediadamente das relações de trabalho, meramente instrumentais.
2. Nesse contexto, tem-se a competência da Justiça Comum Estadual para processar e julgar a pretensão indenizatória.
3. Conflito conhecido para declarar competente a Justiça Comum.

Por sua vez, traz a tona a viabilidade do ingresso da ação de indenização por danos materiais pela empregadora face aos empregados em função de fraudes cometidas no ambiente de trabalho. Todavia, o ponto mais importante do referido julgado é o fato do tribunal reconhecer a relação civilista que há entre as partes requerentes e requeridas da ação, pois, mesmo que o fato tenha se originado de uma relação de trabalho, a demanda em si debate a ocorrência de atuações dolosas e criminosas cometidas pelos reus, onde há o desvio de recursos oriundos de relações imediatamente comerciais, ou seja, a competência para julgamento deixa de ser da Justiça do trabalho e torna se de responsabilidade da Justiça comum, face ao teor discutido nos autos do processo.

Neste sentido, ao ingressar com uma ação de regresso, o requerente devesse observar o artigo 934, do Código Civil, que traz em seu teor o seguinte: “Art. 934. Aquele que ressarcir o dano causado por outrem pode reaver o que

houver pago daquele por quem pagou, salvo se o causador do dano for descendente seu, absoluta ou relativamente incapaz". Portanto, o autor devera provar que o dano material provocado por outrem, mas que lhe fora atribuido, é passivel de ressarcimento mediante apuração de culpa ou dolo pelos atos praticados pelo réu no exercicio de sua função, e mais, para se requerer o ressarcimento, far se á importante demonstrar nos autos o prejuizo financeiro sofrido tem nexu causal com a conduta ilicita do terceiro.

CAPÍTULO 3 - A INCIDÊNCIA NO CÓDIGO DO CONSUMIDOR

3.1 A RESPONSABILIDADE CONSUMERISTA

O terceiro ponto a ser abordado na presente Monografia jurídica, é a incidência da responsabilidade do consumidor, na relação contratual entre contratante, corretor e consumidor. Portanto, em continuação a responsabilidade civil ha de se aprofundar no conceito de responsabilidade abordado pelo Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, onde se consagra como regra a responsabilidade objetiva e solidária dos fornecedores de produtos e prestadores de serviços, frente aos consumidores. Isto é, o consumidor não tem o ônus de provar a culpa dos réus nas hipóteses de defeitos ou vícios da prestação de serviços ou oferecimento de produtos. Pois, a responsabilidade neste momento independe de culpa, conforme expresso em lei, nos moldes da primeira parte do art. 927, parágrafo único, do Código Civil, *in verbis*:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. 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.

O Código de Defesa do Consumidor adota a teoria do risco-prveito, ou seja, aquela pessoa que coloca outras em risco, podendo tirar proveito da situação ou não, deve arcar com as consequências desta situação. Mais a fundo, nesta sistemica, Tartuce (2021, p. 130), apresenta os seguintes pontos fundamentais para justificar a responsabilidade objetiva prevista na Lei 8.078/1990:

a) produção em massa; b) a vulnerabilidade do consumidor; c) a insuficiência da responsabilidade subjetiva; d) a existência de antecedentes legislativos, ainda que limitados a certas atividades; e) o fato de que o fornecedor tem de responder pelos riscos que seus produtos acarretam, já que lucra com a venda.

Mais precisamente no ultimo ponto, é importante frisar que, aquele que lucra com uma atividade pontencialmente provocadora de risco devera arcar com os danos consequentes da mesma. Pois, o consumidor esta uma posição de vulnerabilidade perante ao fornecedor e partir do momento que aquele aceite consumir determinado produto/serviço, este, possui total responsabilidade sobre quaisquer consequências ou danos que lhe fora provocado.

Portanto, a definição de responsabilidade trazida no código de defesa do

consumidor se difere se da definição trazida no Código Civil, pois, a definição civilista abrange a culpa e o dolo do ato praticado, desassemelhando da consumerista que requer apenas a objetividade do ato cometido.

3.2. O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E O CORRETOR DE IMÓVEIS.

Dentro da responsabilidade consumerista, ha a relação entre consumidor e prestador de serviços, e quando surge algum vicio de serviço, conforme aponta o artigo 20, § 2, CDC, abaixo:

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, alternativamente e à sua escolha:

§ 2º São impróprios os serviços que se mostrem inadequados para os fins que razoavelmente deles se esperam, bem como aqueles que não atendam as normas regulamentares de prestabilidade.

Deve se, aplicar as regras da solidariedade entre todos os envolvidos, ou seja, todos aqueles que participarem do fato responderam pelas consequências geradas ao consumidor. Em tal, situação o prejudicado, pode requerer, alternativamente e em conformidade com a sua livre escolha as seguintes opções para sanar a seu prejuízo, Tartuce (2021, p. 157):

I)A reexecução dos serviços, sem custo adicional e quando cabível. A título de exemplo, se o conserto de um eletrodoméstico foi mal feito, poderá ser pleiteado que o serviço seja realizado novamente. Nos termos do § 1º do art. 20 do CDC, a reexecução dos serviços poderá ser confiada a terceiros devidamente capacitados, por conta e risco do fornecedor. Tal atribuição a terceiro poderá ocorrer no plano judicial ou extrajudicial. Na última hipótese, o consumidor pode, dentro do bom senso, pagar o serviço a terceiro habilitado e cobrar do prestador original.

II)A restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos. Trata-se da resolução do negócio, voltando-se à situação anterior. Mais uma vez, a menção às perdas e danos deve ser vista com ressalvas, eis que, havendo outros prejuízos além do valor do bem, estará presente o fato do serviço ou defeito.

III)O abatimento proporcional do preço, nos casos em que do serviço se tem menos do que se espera.

Sendo assim, o consumidor ao constatar que houve vício de qualidade ou quantidade em relação ao serviço prestado, poderá de acordo com o inciso I,

solicitar a reexecução do serviço, sem custo adicional, desde que o vício admita a sua reexecução, conforme avaliação técnica. Vale ressaltar que a reexecução poderá ser feita por outro fornecedor, consoante § 1, do artigo 20, CPC. Assim, o pagamento efetuado por um terceiro, deverá ser imputado ao fornecedor.

A segunda hipótese prevista é a possibilidade da restituição imediata da quantia paga, com todas as atualizações monetárias e perdas e danos e por fim, a terceira e é o abatimento proporcional do preço, ou seja, se eventualmente, o consumidor queira continuar com o serviço livre de vícios, o fornecedor deverá realizar a devolução da diferença proporcional, quando o serviço for menos do que se espera.

No mais, insta pontuar, que os prazos para reclamação dos vícios são aqueles dispostos no artigo 26 do CDC:

Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

I - trinta dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos não duráveis;

II - noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

§ 1º Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

§ 2º Obstat a decadência:

I - a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;

II - (Vetado).

III - a instauração de inquérito civil, até seu encerramento.

§ 3º Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

É importante ressaltar que o prazo decadencial é contado conforme a especificidade de caso a caso, em outras palavras, os prazos serão de 30 (trinta) dias, no caso de serviços não duráveis, e de 90 (noventa) dias para os serviços duráveis. A contagem se inicia da execução do serviço, ou de sua constatação em caso de vício oculto.

Quanto ao § 2º, a reclamação formulada pelo consumidor, poderá ser feita verbalmente, por telefone ou até mesmo de forma eletrônica, desde que devidamente comprovada, ainda nesse mesmo diapasão há o seguinte aresto do Superior Tribunal de Justiça:

A lei não preestabelece uma forma para a realização da reclamação, exigindo apenas comprovação de que o fornecedor tomou ciência inequívoca quanto ao propósito do consumidor de reclamar pelos vícios do produto ou serviço. A reclamação obstativa da decadência, prevista

no art. 26, § 2º, I, do CDC, pode ser feita documentalmente – por meio físico ou eletrônico – ou mesmo verbalmente – pessoalmente ou por telefone – e, conseqüentemente, a sua comprovação pode dar-se por todos os meios admitidos em direito. Admitindo-se que a reclamação ao fornecedor pode dar-se pelas mais amplas formas admitidas, sendo apenas exigível ao consumidor que comprove a sua efetiva realização, inviável o julgamento antecipado da lide, quando este pleiteou a produção de prova oral para tal desiderato. Ocorrência de cerceamento de defesa.

(STJ, REsp 1442597/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 30/10/2017).

A vista disso, o reclamante não possui uma forma certa para ingressar com a reclamação, ele deve apenas comprovar que o fornecedor/prestador de serviços, tomou ciência da sua indignação quanto a expectativa frustrada do produto/serviço que lhe fora prestado. Conseqüentemente, a sua comprovação pode ser dar por todos os meios de direito cabíveis, dentre eles, documental, pericial, oral e varias outras.

Por outro lado, há o fato do serviço ou defeito tratado no artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, indicando que a responsabilidade do fornecedor de serviços independe da existência de culpa e mais, a reparação poderá ser feita em casos que houver defeitos relativos á prestação dos serviços, ou por informações insuficientes ou inadequadas.

Ademais, no §4º do referido artigo: “a responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa”, ou seja, a avaliação da responsabilidade devera ser subjetiva.

Deste modo, a aplicação do CDC na relação contratual entre corretor (prestador de serviços), incorporadora/construtora (fornecedora do serviço) e consumidor (aquele que utilizara o serviço prestado) é a seguinte: o consumidor possuirá uma relação consumerista entre a incorporadora/construtora, pois a responsabilidade para esse tipo de relação é objetiva, onde as leis consumeristas estabelecem que independe da avaliação de culpa ou dolo, basta apenas, que haja o liame entre fornecedor e consumidor na pratica do ato.

Em contra partida, tem se a relação entre incorporadora/construtora (aquela que fornece o serviço e neste momento contrata o intermediador) e o corretor (aquele que intermediara/prestará os serviços solicitados), que possuirão uma relação civilista, pois, o liame de ligação entre estes dois sujeitos é o contrato de corretagem, estabelecendo todos os direitos e deveres para cada uma das partes contratuais. Logo, a existência de um contrato exige a avaliação subjetiva entre as

partes, isto é, tudo será pautado mediante a análise de culpa ou dolo dos atos cometidos.

Por fim, a incidência de cada discordância entre os sujeitos acima abordados impacta diretamente no ordenamento jurídico brasileiro causando um abarrotamento de processos litigiosos e morosos conforme prevê diversas jurisprudências abordadas ao longo de toda a presente Monografia Jurídica.

CONCLUSÃO

A principal motivação para sustentar a presente monografia jurídica reside na importância que este tema possui para a sociedade brasileira e o impacto que gera ao ordenamento jurídico, entretanto, ao logo de várias pesquisas, é possível notar que este tema já está bastante sedimentado, em função de um vasto histórico de problemas e soluções constatados a partir da concepção da primeira relação consumerista e o impacto que isso gerou nas relações civilistas.

Portanto, dentre os vários tópicos abordados, o mais importante é o da responsabilidade entre corretor e consumidor, visto que, ao longo dos séculos, surgiram diversos entendimentos a respeito da responsabilidade aplicável a cada caso.

Dentre essas modalidades de responsabilidade há a subjetiva e a objetiva. Aquela, tende a obrigar o ofensor a restituir ou restaurar o patrimônio (moral ou material) do ofendido, fazendo voltar ao máximo ao estado a quo ante da ação ou omissão causadora do dano. Logo, a responsabilidade civil permite ao ofendido punir o ofensor que praticou o ato ilícito, conforme o artigo 186 do código civil: “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Neste ponto, é de suma importância frisar que o juízo deverá apreciar a existência de liame entre o dano e fato e a culpa e o dolo do agente causador do ato ilícito, para assim indicar a sanção adequada.

Por outro lado, a responsabilidade objetiva, independe da comprovação de dolo ou culpa, bastando apenas que fique configurado o nexos causal do ato ilícito com o objetivo atingido, ou seja, não há de se levar em conta a culpa ou dolo do sujeito ao ato praticado.

Ademais, referida modalidade de responsabilidade, é comumente aplicada aos casos que possuem uma relação consumerista, por isso, a sanção aplicada a incorporadora (aquela que contratou os serviços do intermediador) em função de um ato ilícito cometido por um intermediador a um consumidor, é objetiva. E a responsabilidade entre incorporadora e intermediador é subjetiva, pois, a relação entre estes dois últimos sujeitos é ligada por um contrato de corretagem, que estabelece todas as obrigações de ambas as partes. Logo o liame que há é de incumbência do direito civil e não do direito consumerista.

Portanto, a parte fundamental desta monografia foi a de estudar de forma clara, a responsabilidade de cada sujeito ao praticar determinado ato, seja ele ilícito ou lícito com base no princípio da boa fé objetiva.

REFERÊNCIAS

- ASSIS, Araken de. Contratos nominados: mandato, comissão, agência e Distribuição, corretagem, transporte. Editora: Revista Dos Tribunais, São Paulo, 2005;
- Código Civil (Lei 10.406/2002);
- Código De Defesa do Consumidor (Lei 8.078);
- Conflito de Competência nº 166.857 – SP (2019/0190791-8);
- Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (Lei 4.591)
- Estatuto do Corretor de Imóveis (Lei Nº 6.530);
- FRAN MARTINS, Contratos e obrigações comerciais, Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 349, n. 31;
- GONÇALVES, Carlos, Direito Civil Brasileiro, 19 ed., 2021;
- GRINOVER, Ada Pellegrini. Código Brasileiro de Defesa do Consumidor. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1999. p. 35-39;
- <https://creci-rj.gov.br/relacao-entre-o-corretor-de-imoveis-e-o-consumidor/> , acessado no dia 04/10/2020 às 11:40 hs;
- <https://www.conjur.com.br/2019-jan-14/direito-civil-atual-lei-1378618-disciplinacomissao-corretagem-distrato-imoveis>, acessado no dia 04/10/2020 às 13:38 hs;
- JUNQUEIRA, Gabriel. Aspectos jurídicos dos negócios imobiliários. Editora: Fórum, São Paulo, 2005;
- MONTEIRO, Washington de. Curso de direito civil: direito das obrigações. Editora: Saraiva, 2010;
- RIZZARDO, Arnaldo, 1942- Contratos / Arnaldo Rizzardo. – 15. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2015.
- STJ, REsp 1442597/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 30/10/2017;
- TARTUCE, Flávio, 2021 – Manual de Direito do Consumidor/ Direito Material e Processual – 10. Ed. – Rio de Janeiro, 2021;