

DANIEL JOI SILVA

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2018

DANIEL JOI SILVA

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho de Curso da Unievagética, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do Prof. M.e. Rivaldo Jesus Rodrigues.

ANÁPOLIS – 2018

DANIEL JOI SILVA

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Anápolis, _____ de _____ de 2018.

BANCA EXAMINADORA

DEDICATÓRIA

Agradeço, primeiramente, à Deus pela incrível oportunidade de estar vivendo tudo isso, bem como por me abençoar do início ao fim na elaboração deste trabalho. Agradeço, ainda, de forma especial, aos meus avós que com esforço me proporcionaram e proporcionam a oportunidade de inúmeros momentos de aprendizados como este; e a minha namorada pelo incentivo diário durante toda esta jornada. Por fim, e não menos importante, agradeço ao meu professor e orientador M.e Rivaldo Jesus Rodrigues pelos conhecimentos repassados.

RESUMO

A presente monografia tem por objetivo estudar a Responsabilidade Civil do Corretor de imóveis, sob a égide da legislação brasileira. A metodologia utilizada é a de compilação bibliográfica e estudo de posicionamento jurisprudencial dos tribunais de superposição. Está dividida didaticamente em três capítulos. Inicialmente, ressalta-se a Responsabilidade Civil, numa visão geral, trazendo o seu conceito e sua evolução histórica, as teorias, de uma forma geral. O segundo capítulo ocupa-se em analisar a profissão do Corretor de Imóveis quanto ao seu desenvolvimento histórico, a natureza jurídica aplicada no direito brasileiro, e ainda, suas atribuições e competências nos moldes da Lei no 6.530/78. Por fim, o terceiro capítulo trata da Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis enquanto responsáveis por intermediações de negócios entre as partes, trazendo posicionamentos a respeito.

Palavras-chave: Responsabilidade Civil; Corretor de Imóveis; Intermediação.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO I – RESPONSABILIDADE CIVIL	03
1.1 Conceito	03
1.2 Desenvolvimento Histórico	07
1.3 Pressupostos da Responsabilidade Civil	09
1.4 Responsabilidade Objetiva e Subjetiva	13
CAPÍTULO II – CORRETOR DE IMÓVEIS	16
2.1 Surgimento de tal profissão	16
2.2 Desenvolvimento histórico no mercado imobiliário	18
2.3 Papel desempenhado no mercado atual	22
CAPÍTULO III – RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS	27
3.1 A responsabilidade civil do corretor de imóveis no atual Código Civil	27
3.2 O Código do Consumidor e a responsabilidade civil do corretor de imóveis	31
3.3 Responsabilidade do corretor associada à propaganda do imóvel	35
CONCLUSÃO	38
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	40

INTRODUÇÃO

A ideia deste trabalho monográfico é analisar a responsabilidade civil do corretor de imóveis e o seu papel desempenhado no mercado imobiliário, abordando aspectos históricos, legais e doutrinários.

A responsabilidade civil é um instituto que vive em incessantes transformações, podendo atender às necessidades sociais que surgem com problemas rotineiros nas relações pessoais resultando em danos a direitos individuais e até mesmo coletivos. Está relacionada, em sua ideia principal, à noção de não lesar o outro, podendo ter o entendimento, de ser a obrigação de alguém reparar o dano causado sendo submetido a aplicações de medidas legais e jurídicas.

Atualmente, a tendência é de não deixar a vítima de atos ilícitos sem ressarcimento, de forma a restaurar seu equilíbrio moral e patrimonial. A cada momento, surgem novas teses jurídicas, com o intuito de entender às necessidades sociais emergentes, fazendo assim com que a responsabilidade civil venha passando por transformações doutrinárias e jurisprudenciais.

Percebe-se que o Instituto em questão sempre é evidenciado por estar ligado à natureza humana, manifestando-se na responsabilização e reparação de danos injustamente causados, mas, entretanto, foi se transformando, ao longo do tempo, a forma de reparação de tais danos.

A profissão 'Corretor de Imóveis' surgiu no cenário colonial do Brasil. Momento este, em que ocorreram grandes transformações nas cidades devido ao

surto de urbanização nas primeiras décadas do século XX, à imigração de italianos, entre outros fatores. Houve assim um aumento na oportunidade de trabalho para muitas pessoas e o desenvolvimento das cidades no Brasil.

Os bairros cresceram e as cidades mais ainda, produzindo a procura de casas, por parte de famílias de grandes fazendeiros que queriam sair do campo e partir para a urbanização, também por parte de famílias de operários com a necessidade de habitação, transporte, saneamento, lazer, por consequência da implantação de fábricas.

Com o aumento da procura, o ‘intermediador de negócios’ ou ‘agente imobiliário’ passou a precisar conhecer todas as características da região e dos imóveis onde se localizavam, buscando assim se aperfeiçoar, pois com a expansão dessa “intermediação de negócios”, veio a concorrência, por conseguinte.

CAPITULO I – RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil se caracteriza como a responsabilidade de reparar o dano causado a *outrem*, está inserida em nosso ordenamento Jurídico Brasileiro com o fim de um indivíduo não lesar o outro e quando lesar propõe não deixar a vítima sem a reparação devida. Neste capítulo será analisado o Instituto da Responsabilidade Civil, trazendo seus aspectos históricos, surgimento das leis que deram origem a esse instituto e os pressupostos que demonstram sua validade (DINIZ, 2005).

1.1 Conceito

Ensejando vários significados, a palavra responsabilidade possui um sentido polissêmico. Zelo, atenção, incumbência, encargo ou diligência, são alguns dos significados que podem ter tal palavra. Corresponde, no plano jurídico, à obrigação de todos responderem pelos atos praticados. Contudo, esse conceito, de amplo alcance, foi construído ao longo da história jurídica, sendo desenvolvido desde os primórdios da humanidade. (STOCO, 2007).

Segundo Carlos Roberto Gonçalves(2009, p.17), “a palavra responsabilidade tem sua origem na raiz latina *spondeo*, pela qual se vinculava o devedor, solenemente, nos contratos verbais do direito romano [...]”.

Rui Stoco (2007) observou que a expressão ou termo responsabilidade não surgiu para exprimir o dever de reparar. Variou da expressão *sponsio*, da figura *stipulatio*, pela qual o devedor confirmava ter com o credor uma obrigação que era,

então, garantida por uma caução ou *responsor*. Surgindo então assim, a noção de responsabilidade, como expressão de garantia de pagamento de uma dívida, descartando qualquer ligação com a ideia de culpa.

No momento atual, o conceito evoluiu, tanto no alcance de garantia quanto nos fundamentos, passando, a responsabilidade a ser definida como a aplicação de medidas para se reparar o dano causado a outrem, por meio da ação ou omissão daquele que provocou e invadiu a ordem do outro indivíduo. Não só em razão da culpa ou dolo, mas também em razão do risco da atividade (GARCIA, 2008).

Parte do princípio de que aquele que causar dano a outra pessoa, seja moral ou material deverá restabelecer o bem. Devendo compensar aquele que sofreu o dano, caso não seja possível tal restituição ao estado em que se encontrava antes do seu ato danoso. Nesse sentido afirmou Rui Stoco:

A noção da responsabilidade pode ser haurida da própria origem da palavra, que vem do latim *respondere*, responder a alguma coisa, ou seja, a necessidade que existe de responsabilizar alguém pelos seus atos danosos. Essa imposição estabelecida pelo meio social regrado, através dos integrantes da sociedade humana, de impor a todos o dever de responder por seus atos, traduz a própria noção de justiça existente no grupo social estratificado. Revela-se, pois, como algo inarredável da natureza humana (2007, p.114).

Para Arnaldo Wald (2003), a responsabilidade civil é definida como a situação de quem sofre as consequências da violação de uma norma, ou como a obrigação que incumbe a alguém de reparar o prejuízo causado a outrem, pela sua atuação ou em virtude de danos provocados por pessoas ou coisas dele dependentes.

O termo responsabilidade Civil, conforme a definição de Plácido e Silva é imputar a outrem algo que lhe gere um dano ou prejuízo:

Dever jurídico, em que se coloca a pessoa, seja em virtude de contrato, seja em face de fato ou omissão, que lhe seja imputado, para satisfazer a prestação convencionada ou para suportar as sanções legais, que lhe são impostas. Onde quer, portanto, que haja obrigação de fazer, dar ou não fazer alguma coisa, de ressarcir

danos, de suportar sanções legais ou penalidades, há a responsabilidade, em virtude da qual se exige a satisfação ou o cumprimento da obrigação ou da sanção (2010, p. 642).

Maria Helena Diniz (2010), nos traz um argumento a respeito deste tema, a responsabilidade civil é a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros em razão de ato do próprio imputado. Isso demonstra que quando ocorre um dano causado a alguém, fica o causador implicado nas sanções legais para a reparação do dano. Podendo ser essa responsabilidade subjetiva ou também uma responsabilidade objetiva.

Sérgio Cavalieri Filho observando que a responsabilidade é de obrigatoriedade de todos e não apenas um dispositivo na Lei, afirmou:

Assim, a violação de um dever jurídico originário (obrigação) configura um ilícito civil, que, quase sempre, gera um prejuízo a alguém, decorrendo daí um novo dever jurídico, o de reparar o dano. Desta forma a 'responsabilidade civil é um dever jurídico sucessivo que surge para recompor o dano decorrente da violação de um dever jurídico originário' (2009, p. 02).

No Código Civil Brasileiro, não deixar a vítima de atos ilícitos sem ressarcimento é o objeto principal de tal instituto, tendo como seu objetivo restaurar seu equilíbrio moral e patrimonial. Carlos Alberto Bittar(1994, p. 97), afirmou que “[...] o lesionamento a elementos integrantes da esfera jurídica alheia acarreta ao agente a necessidade de reparação dos danos provocados [...]”.

O que traz a obrigação de o causador a indenizar é a responsabilidade civil, que compele ao mesmo responder pelas consequências advindas da ação violadora, ressarcindo os prejuízos de ordem moral ou patrimonial, decorrente de fato ilícito próprio, ou de outrem a ele relacionado (BITTAR, 1994).

A conduta do agente que resultou em algum dano causado a outrem, seja material ou moral, faz surgir o dever de reparação, quando se trata do instituto da responsabilidade civil. O dever de indenizar, só se configurará advindo da responsabilidade civil, quando houver conduta e nexos de causalidade entre o dano sofrido pela vítima e a conduta do agente.

Nesse sentido Maria Helena Diniz (2005. p. 200), afirmou que “[...] a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral e/ou patrimonial causado a terceiro em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por que ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda, ou, ainda, de simples imposição legal”.

No Brasil, José Aguiar Dias foi o responsável por introduzir o instituto da responsabilidade civil. O mesmo asseverava que ‘toda manifestação humana traz em si o problema da responsabilidade’. A lei busca reparar o ordenamento jurídico violado, em virtude do descumprimento de uma norma jurídica pré-existente, contratual ou não (GARCIA, 2008, p.47).

No ordenamento jurídico brasileiro, a responsabilidade civil é prevista no artigo 186 do Código Civil de 2002, sendo regra imutável, onde a responsabilidade é a subjetiva mantendo a mesma essência do antigo artigo 159 do Código Civil de 1916, prevendo 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” (BRASIL, 2002, *online*).

Percebe-se que em conformidade com o Código Civil de 2002, fica claro que não basta a violação culposa a um direito alheio, mas esta violação deve também causar um dano. Com isto, de acordo com o artigo 927, há a necessidade de reparação do dano. Entretanto, há uma exceção prevista no Parágrafo Único de acordo com a teoria da responsabilidade subjetiva:

Art. 927 – [...]

Parágrafo Único: Haverá a 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. (BRASIL, 2002, *online*).

Conforme exposto, nota-se que o dever de reparar devem estar presentes os requisitos da responsabilidade objetiva, devendo demonstrar o nexo

causal. Somente será comprovado culpa se esta estiver presente, porém não é o pressuposto único que configura o dever de indenizar (VENOSA, 2003).

1.2 Desenvolvimento Histórico

Sofrendo uma evolução pluridimensional, o instituto da responsabilidade civil foi o que mais se desenvolveu nos últimos 100 anos. Tendo em vista, que se trata de uma matéria viva e dinâmica que constantemente se renova de modo que, a cada momento, surgem novas teses jurídicas a fim de atender às necessidades sociais emergentes. O seu desenvolvimento constante se dá pela expansão quanto a Maria Helena Diniz expõe um ponto importante a respeito do desenvolvimento da responsabilidade em nosso país:

Num primeiro estágio de evolução histórica da responsabilidade civil, comum a todos os povos, não se levava em consideração a culpa do agente causador do dano, bastando, tão somente, a ação ou omissão sua história, seus fundamentos, a sua área de incidência e sua profundidade (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2004).

deste e o prejuízo sofrido pela vítima para que aquele fosse responsabilizado. Nesta época os costumes regiam as regras de convivência social, levando os ofendidos a reagir de forma direta e violenta contra o causador do dano. Essa ação lesiva do ofendido era exercida mediante a vingança coletiva, caracterizada pela reação conjunta do grupo contra o agressor pela ofensa a um de seus componentes (2009, p. 11).

O alicerce para o desenvolvimento da atual responsabilidade civil, foi a Lei Aquilia, sendo o estado de evolução do Direito Romano sobre a responsabilidade civil. Esta Lei, que emprestou seu nome à nova designação da responsabilidade delitual, foi dividida em três capítulos, tratava em seu primeiro capítulo a regulamentação dos casos de morte de escravos e de quadrúpedes que pastam em rebanho, o dano causado por um credor menor ao credor principal, que conseguia a quitação de sua dívida em prejuízo do credor principal, consistia o texto do segundo capítulo. Já o terceiro, tratava do *damnum injuria datum*, que compreendia o dano por ferimento causado aos escravos e animais do primeiro capítulo e a destruição ou deterioração de coisas corpóreas (ALVIM, 1980).

Sendo a parte mais importante da lei, o terceiro capítulo da Lei Aquilia, foi o alicerce onde juristas e pretores construíram a verdadeira doutrina romana da responsabilidade extracontratual. 'O *damnum injuria datum* consistia na destruição ou deterioração da coisa alheia por fato ativo que tivesse atingido a coisa *corpore et corpori*, sem direito ou escusa legal injúria ' (ALVIM, 1980, p. 93).

Esta lei introduziu o elemento subjetivo da culpa, sendo necessária a caracterização da intenção da pessoa querer causar lesão à outra, excluindo-se o objetivismo do direito primitivo, "expurgando-se do direito a ideia de pena, para substituí-la pela de reparação do dano sofrido" (ALVIM, 1980, p.104).

Considerada a maior evolução do instituto da responsabilidade, o advento da *Lex Aquilia*, que deu origem a denominação da responsabilidade civil delitual ou extracontratual, hoje é também chamada de responsabilidade aquiliana. Conforme a doutrina majoritária leciona, aduzem Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho acerca desta Lei:

Um marco na evolução histórica da responsabilidade civil se dá, porém, com a edição da Lex Aquilia, cuja importância foi tão grande que deu nome a nova designação da responsabilidade civil delitual ou extracontratual (2004, p.11).

Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2009), o Direito Francês, sempre teve como pressuposto a prática de um ato ilícito para que se haja a reparação do dano. Entretanto, na legislação francesa, mais precisamente no Código Civil de Napoleão, a culpa foi inserida como pressuposto da responsabilidade aquiliana, influenciando diversas legislações, até mesmo o Código Civil Brasileiro de 1916, que antes previa a culpa.

O intitulado *damnum injuria datum*, regulado por esta lei, definia o delito praticado por alguém que prejudicasse a outrem, injustificadamente, por dolo ou culpa, tanto física como materialmente. Trazia a substituição da multa fixa por uma pena proporcional ao dano causado. Na jurisprudência da época, como ensina Leonardo de Medeiros Garcia:

A indenização permanecia substituindo o caráter da pena, sendo que os textos relativos a ações de responsabilidade se espraiaram de tal forma que, em último grau do direito romano, já não mais faziam

menção apenas aos danos materiais, mas também aos danos morais (2008, p. 26).

Destarte, a teoria da legislação francesa não foi suficiente para regular todos os casos concretos ao longo do tempo, fazendo surgir novas. As legislações mundiais ampararam essas teorias, sem, contudo, fazer desaparecer totalmente a teoria clássica da culpa, o que é notável inclusive em nosso Código Civil (VENOSA, 2003).

Vêm ganhando espaço, hodiernamente, a teoria do risco, que trata da responsabilidade de danos causados por atos ilícitos, e do dano objetivo que, concomitantemente com a teoria da culpa, busca reparar todo tipo de dano causado. Tal teoria do risco, surgiu com o aumento de danos ocasionados na época do desenvolvimento industrial e tecnológico. Veja o entendimento de Carlos Roberto Gonçalves:

[...] aos poucos, foram sendo estabelecidos certos princípios, que exerceram sensível influência nos outros povos: direito à reparação sempre que houvesse culpa, ainda que leve, separando-se a responsabilidade civil (perante a vítima) da responsabilidade penal (perante o Estado); a existência de uma culpa contratual (a das pessoas que descumprem as obrigações) e que não se liga nem a crime nem a delito, mas se origina da negligência ou da imprudência' (GONÇALVES, 2009, p. 08).

Maria Helena Diniz (2010), explica que a busca pela reparação do dano material, sempre esteve presente, entretanto a reparação por dano moral era algo repugnante. Hoje, surge a obrigação de reparar o dano seja ele patrimonial, moral ou ambos. Isto porque a responsabilidade é vista sob aspecto objetivo e subjetivo, além de conciliar a teoria do risco, onde se busca a reparação total do dano, tanto o material como o moral. E para que se haja tal reparação, são analisados alguns pressupostos, sendo eles a conduta humana (ação ou omissão), o nexo de causalidade, o dano e a culpa.

1.3 Pressupostos da Responsabilidade Civil

São atos ilícitos de descumprimento ou violação da Lei que geram o dano a alguém, e esses atos devem ser sustentados para caracterizar se o ato cometido

gera a Responsabilidade Civil, visto isso está previsto no 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”. (BRASIL, 2002, *online*).

O tema da Responsabilidade em si, gera muitas divergências em relação aos pressupostos. Veja o pensamento de Maria Helena Diniz:

[...] aponta a existência de três elementos, a saber: a) existência de uma ação, comissiva ou omissiva, qualificada juridicamente, isto é, que se apresenta como ato ilícito ou lícito, pois ao lado da culpa como fundamento da responsabilidade civil há o risco; b) ocorrência de um dano moral ou patrimonial causado à vítima; e) nexo de causalidade entre o dano e a ação, o que constitui o fato gerador da responsabilidade (2010, p. 99).

Para Sílvio de Salvo Venosa (2003) os pressupostos que ensejam o dever de indenizar são quatro, sendo eles a ação ou omissão voluntária, relação de causalidade ou nexo causal, dano e a culpa.

No entendimento de Carlos Roberto Gonçalves (2009) os pressupostos também são quatro, na seguinte ordem: ação ou omissão, culpa ou dolo do agente, relação de causalidade e o dano.

Segundo Fernando de Noronha, os pressupostos para que o indivíduo cometa um crime de responsabilidade civil, são:

Que haja um fato (uma ação ou omissão humana, ou um fato humano, mas independente da vontade, ou ainda um fato da natureza), que seja antijurídico, isto é, que não seja permitido pelo direito, em si mesmo ou nas suas consequências;
Que o fato possa ser imputado a alguém, seja por dever a atuação culposa da pessoa, seja por simplesmente ter acontecido no decurso de uma atividade realizada no interesse dela;
Que tenham sido produzidos danos;
Que tais danos possam ser juridicamente considerados como causados pelo ato ou fato praticado, embora em casos excepcionais seja suficiente que o dano constitua risco próprio da atividade do responsável, sem propriamente ter sido causado por esta (2010, p. 468-469).

Conforme exposto, fica claro não haver apenas uma concepção a cerca dos pressupostos, porém têm prevalecido nas doutrinas e entendimentos

jurisprudenciais, quatro hipóteses: a) conduta humana; b) culpa; c) nexo de causalidade; d) dano ou prejuízo (TARTUCE, 2016).

Segundo Sérgio Cavalieri Filho é três os elementos: “a) conduta culposa do agente; b) nexo causal; e) dano’ (TARTUCE, 2016, p. 502-503).

A Conduta Humana, conhecida como ação ou omissão, é o ato cometido pelo indivíduo que lesou alguém, ou seja, é necessário um ato, seja ele omissivo ou comissivo, por imprudência ou inobservância de algo, podendo ser comprovado pelo fato de que poderia ter sido feito para evitar o ato ilícito ou por algo que não deveria ser feito. (RODRIGUES, 2002).

Para Maria Helena Diniz, a conduta humana se caracteriza como:

[...] o ato humano, comissivo ou omissivo, ilícito ou lícito, voluntário e objetivamente imputável, do próprio agente ou de terceiro, ou o fato de animal ou coisa inanimada, que cause dano a outrem, gerando o dever de satisfazer os direitos do lesado (2009, p. 40).

A culpa considerada um pressuposto, porém a ausência desse requisito também pode gerar responsabilidade. O artigo 927 do Código Civil é claro quanto a obrigação de reparar ‘haverá obrigação de reparar o dano independentemente de culpa (BRASIL, 2002, *online*).

No entendimento de Silvio Salvo de Venosa (2003, p. 77) a culpa se caracteriza: “quando o causador do dano não tinha intenção de provocá-lo, mas por imprudência, negligência, imperícia causa dano e deve repará-lo“.

A imprudência ocorre por falta de conhecimento do agente, precipitação de sua parte; a negligência ocorre quando o agente conhece o ato que praticou, porém não utilizou da forma que deveria e a imperícia é quando acredita-se estar apto para realizar o ato e no momento de realização há falta de conhecimento ou competência VENOSA, 2003).

O nexo de causalidade, também conhecido como nexo causal, é o ato justificado como motivo ou risco de dano, causado ou suportado por outro. Carlos Roberto Gonçalves traz o entendimento de que é “Uma relação necessária entre o

fato incriminado e o prejuízo. É necessário que se torne absolutamente certo que, sem esse fato, o prejuízo não poderia ter lugar” (2009, p.124).

Segundo Sergio Cavalieri Filho, o nexu causal tem a seguinte concepção:

Trata-se de noção aparentemente fácil, mas que, na prática, enseja algumas perplexidades [...]O conceito de nexu causal não é jurídico; decorre das leis naturais. É o vínculo, a ligação ou relação de causa e efeito entre a conduta e o resultado (2009, p. 513).

Diferentemente da culpa, o nexu causal é imprescindível na responsabilidade objetiva, deixando claro que não importa somente à vontade e sim qual relação levou a determinado ato. Dentre algumas teorias houve o surgimento do nexu causal, e são elas: teoria da equivalência dos antecedentes, teoria da causalidade adequada e teoria dos danos diretos e imediatos (RODRIGUES, 2009).

De acordo com Sérgio Cavalieri Filho (2010), a teoria da equivalência dos antecedentes explica que todo precedente, circunstâncias, e qualquer ato é considerado nexu de causalidade para ter ocorrido o fato, a teoria da causalidade adequada é uma das mais coerentes, pois apenas haverá nexu se houver uma ordem natural de fatos para que o dano ocorra, e a última teoria dos danos diretos e imediatos é aquela em que o agente cometeu um ato antecedente para que chegasse a cometer o dano, isso quer dizer que apenas com apenas o vínculo de um fato sucederá o resultado.

Após o estudo de tantas discussões e teorias a respeito do conceito de responsabilidade, Rui Stoco chega a conclusão de que é uma violação de direito alheio, vejamos:

Enfim, independente da teoria que se adote, como a questão só se apresenta ao juiz, caberá a este, na análise do caso concreto, sopesar as provas, interpretá-las como conjunto e estabelecer se houve violação do direito alheio, cujo resultado seja danoso, e se existe um nexu causal entre esse comportamento do agente e o dano verificado (2007, p. 152).

O dano ou prejuízo à aquele que teve violado pode ser patrimonial referente ao bem material, ou extrapatrimonial referente ao bem moral. No entendimento de Maria Helena Diniz se conceitua como: “lesão (diminuição ou

destruição) que, devido a certo evento, sofre uma pessoa, contra sua vontade, em vontade, em qualquer bem ou interesse jurídico, patrimonial ou moral” (2003, p.112).

Em nossa Carta Magna, no caput do artigo 5º e inciso X o Legislador deixou bem claro acerca da responsabilidade de sanar o dano tanto patrimonial, quanto extrapatrimonial:

Art. 5º: Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito á vida, à igualdade, à segurança e a propriedade, nos termos seguintes:[...]
X – são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação (BRASIL,1988, *online*).

Conforme previsto, é notório que o dano cause prejuízo moral ou ao bem patrimonial de outro, é indispensável neste caso, pois apenas violar e não causar dano não haverá responsabilidade civil de indenizar. A indenização sem o dano, motiva o que chamamos de enriquecimento ilícito, e por isso em questões extrapatrimoniais é um tema complexo, pois é difícil saber quanto vale um dano a honra e dignidade da pessoa (CAVALIERI FILHO, 2008)

1.4 Responsabilidade Objetiva e Subjetiva

Os autores Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, aludem a respeito da responsabilidade subjetiva adotada em nosso ordenamento no Código Civil de 1916, e atualmente adota a objetiva no âmbito civil:

Tratando de responsabilidade civil, cabe referir que o Código Civil Brasileiro de 1916 filiou-se à teoria subjetiva para a composição das regras jurídicas acerca da responsabilidade civil derivada da culpa, demonstrado através da primeira parte do art. 159. ‘Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano’. Cabe a obrigação de indenizar, de reparar o dano, sendo a consequência juridicamente lógica do ato ilícito (2004, p.14).

Para Paulo Nader (2016), a responsabilidade objetiva dispensa qualquer tipo de provas ou intenção para que a parte tenha causado o dano, é independente

de culpa ou dolo, porque esta já é presumida, devendo indenizar e reparar o dano causado.

Embora a responsabilidade subjetiva tenha prevalecido no Código Civil anterior, após a promulgação de algumas Leis, adotou-se em nosso Código Atual a responsabilidade objetiva está, em seu artigo 927, parágrafo único, *in verbis*:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, é 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 (BRASIL, 2002, *online*).

No entendimento de Maria Helena Diniz, na responsabilidade objetiva não haverá necessidade de comprovação de dolo para configurar o dano: “Não carece da análise da culpa para se configurar, bastando apenas a existência da conduta humana, do dano e do nexo de causalidade” (2003, p.127).

A responsabilidade objetiva, surgiu por meio de três teorias, dentre elas, Flavio Tartuce ensina:

Teoria do risco administrativo: adotada nos casos de responsabilidade objetiva do Estado (art. 37, § 6.º, da CF/1988).

Teoria do risco criado: está presente nos casos em que o agente cria o risco, decorrente de outra pessoa ou de uma coisa. Cite-se a previsão do art. 938 do CC, que trata da responsabilidade do ocupante do prédio pelas coisas que dele caírem ou forem lançadas.

Teoria do risco da atividade (ou risco profissional): quando a atividade desempenhada cria riscos a terceiros, o que pode se enquadrar na segunda parte do art. 927, parágrafo único, do CC/2002.

- Teoria do risco-proveito: é adotada nas situações em que o risco decorre de uma atividade lucrativa, ou seja, o agente retira um proveito do risco criado, como nos casos envolvendo os riscos de um produto, relacionados com a responsabilidade objetiva decorrente do Código de Defesa do Consumidor. (2016, p. 651).

Após apresentação destas teorias, nosso Código Civil de 2002, prevê então duas opções de responsabilidade independente de culpa, um exemplo é o fornecedor prestador de serviços ao consumidor e uma atividade de risco desempenhada pelo autor, nota-se que ambas são atividades lícitas, porém podem gerar danos (TARTUCE, 2016).

A responsabilidade subjetiva, diante de todo exposto logo presume-se que é o dano causado mediante a comprovação de dano, atualmente é utilizado em nosso ordenamento Jurídico, porém de forma mais concisa no âmbito criminal, sendo principal característica a comprovação de dolo do agente. (VENOSA, 2003).

Silvio Rodrigues, nos traz uma sucinta compreensão a respeito da Responsabilidade civil subjetiva:

Por essa concepção clássica, todavia, a vítima só obterá reparação do dano se provar a culpa do agente, o que nem sempre é possível na sociedade moderna. O desenvolvimento industrial, proporcionado pelo advento do maquinismo e outros inventos tecnológicos, bem como o crescimento populacional geraram novas situações que não podiam ser amparadas pelo conceito tradicional de culpa (2002, p.11).

Desta forma podemos observar que ao longo da história relacionada a responsabilidade civil, utilizou-se da responsabilidade subjetiva, porém com o passar do tempo e a realidade da sociedade como por exemplo a evolução da sociedade industrial aumentaram os riscos e os danos, fazendo necessário essa alteração, para que no âmbito civil, a necessidade do sofrimento da vítima seja sanada, presumindo que houve culpa e dolo do agente (STOCO, 2007)

CAPÍTULO II – CORRETOR DE IMÓVEIS

Este capítulo aborda aspectos e características sobre a atividade profissional do Corretor de Imóveis, observando o seu surgimento histórico, o desenvolvimento e a sua importância no mercado imobiliário do Brasil e no mundo, apresentando estudos sobre este intermediador de negócios, não é um funcionário, ou indivíduo vinculado e subordinado a um superior, porém, mesmo assim é responsável por designar e apresentar imóveis aos interessados, caracterizando-se como um vendedor. (MATOS; BARTKIW, 2013).

2.1 Surgimento de tal profissão

A atividade do corretor de imóveis parece ser algo novo, porém surgiu desde os primórdios da fase colonial no Brasil. Isso se deu em meados do século XVI: as pessoas que moravam nas fazendas tiveram que se deslocar devido a grande demanda de trabalho na cidade e a oportunidade de ter profissão; desta forma começaram a procurar imóveis urbanos, e assim houve o início do papel do corretor, que intermediavam o negócio. (BARTKIW, MATOS, 2013).

ESTEVEZ e FRADERA, nos deixa mais cristalino a respeito da criação e como era conhecido o corretor que vinha exercendo a profissão há muitos anos, e sua importância no mercado dos negócios:

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. (2014, p. 112-113).

Segundo Hércules Aghiarian (2012), já no século XX, os Italianos migraram para o Brasil e impulsionaram o grande desenvolvimento em indústrias, disparando o crescimento populacional nas cidades. Assim, na cidade do Rio de Janeiro, foi criada a Vila dos Operários, gerando oportunidades aos vendedores de imóveis que passaram a conhecer bem o local para apresentação aos interessados compradores.

Com o passar dos anos houve a especialização desta atividade: “Entre os principais fatos ocorridos, destacam-se: o reconhecimento do primeiro Sindicato de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro, em janeiro de 1937, depois de serem conhecidos por vários nomes, inclusive como agentes do comércio” (AGHIARIAN, 2012, p.32).

Após a criação do sindicato, em 1942 o Ministério do Trabalho regularizou os corretores com a nomenclatura de corretor de imóveis, sendo de grande importância e valorização desta classe, que neste mesmo ano juntamente com o sindicato dos corretores de imóveis de São Paulo criaram uma cartilha com instruções de conduta profissional desta classe. (STADLER, 2011)

Mesmo após a criação da cartilha, nem todos os profissionais seguiam as regras, tornando desorganizado o mercado imobiliário no Brasil, por este motivo em dezembro de 1964 criou-se a Lei 4.591 para regulamentar essas questões. (BARTKIW, MATOS, 2013).

Referida Lei dispõe sobre Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias foi criada com a intenção de regularizar o mercado imobiliário, e empreendimentos do mercado futuro, como responsabilidades e informações para o negócio de compra e venda, classificando o corretor da seguinte forma:

Art. 29 - Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega,

a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, 1964, *online*).

Hely Lopes Meirelles (1996), observou que após alguns anos da vigência desta Lei, foi considerada inconstitucional, pois não exigia do profissional o curso técnico para exercer a profissão, sendo aprovada no congresso nacional após anos de tentativa dos corretores, a Lei 6.530/78, com a criação do curso técnico em transações imobiliárias.

2.2 Desenvolvimento histórico no mercado imobiliário

Em 1964, após vários obstáculos serem superados, foi oficializada a profissão do corretor de imóveis. O crescimento e a organização refletiram no desenvolvimento do mercado imobiliário, sendo necessário assim novas técnicas para suportar a grande demanda:

Com a regulação do mercado, o governo percebeu a necessidade em desenvolver mecanismos de financiamento para, assim, produzir e vender imóveis. Dessa forma foi criado, em 1966, o Banco Nacional de Habitação (BNH). Esse foi um período próspero para o mercado imobiliário, pois a produção atendeu todas as classes sociais e houve financiamento em grande escala. (MATOS, BARTKIW, 2013, p.18).

Com o aumento da demanda no mercado imobiliário foi necessário algumas alterações no sistema de financiamentos do País, pois, os financiamentos de longa duração e se tornaram inviáveis, desta forma buscou-se outras formas de proporcionar mais facilidade na compra e venda de um imóvel, como linhas de crédito entre construtoras e os bancos, facilitando o acesso ao mercado (MATOS, BARTKIW, 2013).

Segundo Hércules Agharian (2012), o BNH foi criado como um gestor financeiro causador de oportunidades às classes de menor renda, para adquirir o imóvel próprio e consecutivamente melhorar o mercado da construção civil, sendo o Sistema Financeiro de Habitação – SFH, o angariador para o BNH que provia recursos necessários para o Plano Nacional de Habitação.

Bianca Mara da Costa Farias (2010, p. 9) explica que após o surgimento das instituições financeiras de créditos habitacionais, os fundos eram repassados ao BNH através do FGTS ou caderneta de poupança: “O BNH administrava o FGTS, regulava e fiscalizava o SFH e as instituições que compunham o SBPE. Para dar tranqüilidade aos tomadores de empréstimo foi criado o FCVS, com a função de absorver algum saldo restante após o pagamento de todas as prestações”.

Mesmo com melhorias e novas técnicas neste momento histórico em que os corretores tiveram sua posição no mercado e sua oficialização, houve alguns tempos críticos no mundo do mercado imobiliário. Em 1982, houve a crise imobiliária que se estendeu até o ano de 1984, essa crise reduziu as compras e vendas de imóveis, e os que utilizavam do SFH criado no mesmo ano da Lei do condomínio para reger os financiamentos de imóveis no País, os mutuários, não conseguiam pagar as parcelas devido ao alto valor em comparação a economia salarial da época (LOURENÇON, 2011).

Desta forma, com a crise financeira no mercado, associada ao alto número de inadimplentes, o BNH foi extinto em 1986, e substituído por algumas instituições como a Caixa Econômica Federal, sujeitando-se ao banco central juntamente com o Ministério da Fazenda (STADLER, 2011).

No ano de 1997 foi regulamentada a Lei nº 9.514, criadora do Sistema de Financiamento Imobiliário. Bianca Mara da Costa Farias afirma que:

[...] após anos de estudos que revelaram que esse novo modelo era muito melhor para o Brasil do que o anterior, pois não há mais dependência de um *funding* direto, como era a poupança no SFH. Junto com o SFI foi criada a alienação fiduciária, outra questão muito importante para o setor (FARIAS, 2010, p.8)

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), são criações que desempenham grande importância pois possuem alguns aspectos que são atuais no mercado imobiliário de nosso País. (MELO, AZEVEDO, 2015).

O SFH foi promulgado em 1964 por meio da Lei nº 4.380, para estimular o financiamento do imóvel, em parceria com órgãos privados, sendo instituído:

[...] a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

Art. 1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda. (BRASIL, 1964, *online*).

Para conseguir um financiamento SFH, era necessário preencher alguns requisitos, sendo eles: ser emancipado ou maior de 18 anos emancipado, ser brasileiro ou estrangeiro naturalizado. Há outras exigências no aspecto financeiro como: ser o primeiro financiamento; carteira de trabalho assinada por no mínimo três anos, não sendo necessário que sejam consecutivos; ser o imóvel para fim residencial e único bem urbano do proprietário; conter o registro em Cartório de imóveis; e por fim deve ser o único bem financiado utilizando FGTS nos três últimos anos (SCAVONE, 2017).

Antes deste financiamento, somente se financiava por intermédio da Caixa Econômica Federal, e pela Previdência, apenas fornecidos a pessoas de alta classe social, porém com limitadas condições do financiamento. Além disso criou-se o Fundo de Garantia por tempo de serviço – FGTS, dando uma chance de aumentar o valor do financiamento do imóvel. (FRANCO, 1991)

Segundo Bernardo Cesar Coura, havia apenas duas fontes de recursos para o financiamento, sendo elas:

A Caderneta de Poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). A Caderneta é a principal. Por lei, 70% da captação deve ser destinada a financiamentos habitacionais, sendo que, deste total, 80% devem ser aplicados em operações do SFH, e o restante, em operações a taxas de mercado, conhecidas como Carteiras

Hipotecárias. Pelo SFH financiam-se até R\$ 90 mil, para imóveis de até R\$ 180 mil. (2015, p.10).

A criação do SFH, alavancou o mercado imobiliário, e houve então a extinção do BNH em 1988, esta extinção passou a gestão do SFH a Caixa Econômica Federal gerando um prejuízo de R\$ 2,5 bilhões, sem saber como administrar a gestão da SFH, o mercado imobiliário novamente entrou em crise, e de forma ainda mais desorganizada para tentar recuperar o prejuízo, criou-se o Fundo de Compensação de Variações Salariais (COURA, 2015).

Exemplifica Bianca Mara da Costa Farias, que após essa crise, dentre várias tentativas, no ano de 1997 houve uma novidade para o mercado imobiliário, a criação do SFI:

Diante de tantos problemas, os agentes do setor queriam aprimorar o sistema de crédito imobiliário para evitar tantas perdas que vinham sofrendo. Com esse objetivo, surge em 1997 o SFI, que era uma tentativa de substituir o antigo e deteriorado sistema, o SFH. A criação do SFI não foi o fim do SFH, mas possibilitou a melhora do sistema como um todo. (2010, p.13).

Segundo Caio Mario da Silva Pereira (1998), o SFI foi criado na Lei nº 9.514, no dia 20 de novembro de 1997, o intuito desta Lei é regular sobre o Sistema de financiamento imobiliário e alienação fiduciária dos imóveis, se diferenciando do SFH pois este se trata de hipoteca.

Outro aspecto de diferença entre os dois sistemas é que “diferentemente do SFH, que tem como ‘funding’ principal a poupança, o SFI, ao estabelecer uma garantia que dá mais segurança aos bancos, permite maior acesso de investidores do mercado financeira” (PEREIRA, 1998 p.179).

O SFI em relação à captação de recursos possui algumas diferenças se relacionado ao SFH, aquele abriu mais oportunidades entre o cliente e o vendedor, o SFI trouxe uma diversidade de meios para facilitar o financiamento:

Podem operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades. Elas podem efetuar a aplicação de recursos no SFI por meio dos seguintes instrumentos: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI); Letra de

Crédito Imobiliário (LCI); e Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) (FARIAS, 2010, p.14).

Acrescenta Bianca Mara Costa Farias (2010) que, há alguns critérios para as partes acordarem acerca do financiamento: deve haver capitalização de juros e devolução de todo valor financiado com reajustes; obrigatoriamente contratar seguros de vida e acidentes.

Considerando as diversas opções de financiamento apresentadas, o SFI tem sido uma boa opção de financiamento, com menor burocracia e está propenso a ter um procedimento mais célere, apresenta facilidade a um maior número de pessoas poderem obtê-lo, por exemplo, a classe média, excluindo a utilização apenas de FGTS e caderneta de poupança, oferecendo outras formas de recursos aos interessados em gerir compras e vendas de imóveis (MELO, AZEVEDO, 2015).

Conforme foi analisado, gradativamente o mercado de imóveis se expandiu, o que causou o reconhecimento do profissional do ramo imobiliário, e com isso houve grandes mudanças, sendo necessária uma habituação a novas transformações, e preparação do mercado e das pessoas para receber essa gestão, desta forma implantou-se sistemas de financiamento e crédito que proporcionou à várias classes sociais adquirir a própria moradia, e permitiu ao mercado financeiro maior movimentação financeira no País (PEREIRA,1998).

2.3 Papel desempenhado no mercado atual

Após a criação da Lei 4.591/1964, em 1978 houve a revogação e a substituição pela Lei nº 6.530, veja como ficaram estabelecidas algumas normas para os interessados em exercer a profissão de corretor de imóveis:

Art 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária (BRASIL, 1978, *online*).

Até o presente instrumento de Lei, segundo André Fernandes Estevez (2014), não havia necessidade de que o profissional se especializasse nesta área, pois com a pequena demanda e desinteresse do comprador em saber mais sobre o mercado imobiliário, pois ainda não se entendia essa dimensão de mercado, apenas

era necessário conhecer o bem imóvel para apresentá-lo ao cliente. Atualmente a Lei que regulamenta esse instituto é clara e específica em relação à especialização obrigatória do profissional no curso em tecnologia de transações imobiliárias, fornecido ao interessado em exercer a profissão.

Há uma extrema importância expressa pelo autor Bruno Lessa, em relação à importante participação do corretor, sendo um dos que mais auxilia em nossa economia:

O corretor de imóveis é muito mais do que um agente que atua na intermediação de um negócio envolvendo imóvel. É um profissional que auxilia pessoas a realizarem sonhos, auxilia empresas a prosperarem e auxilia o país a se desenvolver. Infelizmente, no dia a dia é comum vermos casos de desvalorização desta classe profissional com corretores sendo vistos como meros intermediários, inclusive com clientes tentando realizar negócios de forma direta para baratear o seu custo, o que gera um risco muito grande, pois ficam sem a devida orientação na hora do fechamento do negócio (2017, *online*).

É necessário entender a relevância desta especialização para a área do corretor. Pois bem, neste curso o corretor estuda a história e crescimento do mercado de trabalho, como também os financiamentos possíveis para melhor comodidade do interessado em realizar a compra, desta forma como bom conhecedor do mercado imobiliário o corretor terá melhor domínio e compreensão das necessidades no mercado de atuação (FARIAS 2010).

O corretor prepara o melhor plano de financiamentos e propostas para influenciar e humanizar o interesse do comprador, conferindo dicas de mercado, esclarecendo e orientando quem compra ou vende, sendo ele a maior motivador de mídia do ramo (LESSA, 2017).

Veja o que estabelecia o código civil em seu artigo 723, relacionado as obrigações do corretor de imóveis, um negócio jurídico bilateral, no qual o corretor não era funcionário ou prestava serviços, ou relação de serviços, porém obrigava-se com 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

valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência (BRASIL, 2002,*online*).

Após a alteração dada pela Lei nº 12.236, de 2010, 'Art. 723: O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio'. Percebe-se que a alteração do artigo, diminuiu a subjetividade do corretor, retirando um pouco da individualização que era pautada ao profissional, melhorando em questão a oportunidade da mediação que gera acordo entre as partes, desde que haja boa remuneração ao corretor (SCAVONE, 2017).

De acordo com Luiz Antônio Scavone Junior (2017), as funções do corretor também estão previstas em Lei, assim como funcionamento dos órgãos envolvidos neste ramo. Conforme já fora mencionado a Lei 6.530/78, veio beneficiar àqueles que trabalham como autônomos na parte da venda de imóveis, e às pessoas jurídicas que têm os mesmos direitos e deveres das pessoas físicas, devem ser inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Isto está previsto no artigo 6º que sofreu algumas alterações após a criação do novo Código de Processo Civil em 2015:

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, *online*).

O artigo 6º foi bem recepcionado à Lei 6.530/78, pois criou um vínculo entre o corretor e a imobiliária, não comparado à subordinação entre empregador e empregado, é possível à pessoa física a liberdade de associar-se a pessoa jurídica, em que a pessoa física utiliza suas próprias táticas, inclusive assume responsabilidades, porém pode usufruir de ter um escritório, um e-mail vinculado a empresa, ou seja, o corretor presta funções à imobiliária, mas nunca poderá configurar vínculo empregatício, e por este motivo foi criado o § 4º, o qual autoriza, por exemplo, a criação da prestação de serviços, isso significa que o corretor não

poderá ficar vinculado, é restrita a subordinação do corretor de imóveis a imobiliária, vide integra dos parágrafos 3º e 4º:

Art.6º[...]

§ 3º Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical.

§ 4º O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.(BRASIL, 1978, *online*).

Segundo Luiz Antônio Scavone Junior (2017), para entender melhor o § 4º do artigo 6º, deve ser salientado o princípio da primazia da realidade dos fatos, este princípio prioriza a verdade real sobre o contrato formal, isso quer dizer que muitas vezes as imobiliárias determinam metas, e cargas horárias aos corretores de imóveis, determinando punições em casos de não cumprimento destas condições, estipulando cargas horárias semanais de 44 horas, verificando assim, vínculo empregatício.

Afirma ainda Hugo Oliveira Horta Barbosa, que acontece diariamente o vínculo empregatício entre o corretor e a imobiliária, quando há infração da Lei específica, os Juízes das Varas do Trabalho têm aplicado o artigo 333, inciso II, do novo código de Processo Civil, no qual uma vez que a reclamada admite o que a reclamante instruiu tem-se invertido o ônus da prova:

O novo texto conferido ao artigo 6º da lei 6.530, é claro ao dispor acerca da possibilidade de configuração do vínculo de emprego entre o corretor de imóveis e a empresa imobiliária, quando persistentes as características típicas de empregador e empregado na relação existente. Isto porque, nesta hipótese, se verifica a fraude no contrato de prestação de serviços autônomo, em claro prejuízo ao trabalhador (2015, p. 3).

O papel desempenhado pelo corretor de imóveis, além das vendas, inclui um bom relacionamento com o cliente, levando em consideração à ética e a disciplina, desta forma foi regulamentado conforme está previsto no artigo 16 da Lei 6.530/78, a RESOLUÇÃO-COFECI N.º 005/78, onde estabelece normas de

obrigação a respeito da intermediação imobiliária entre corretor e cliente, sendo necessário instrumento por escrito que conterá os seguintes dados:

Art.16 [...]

- a) - nome e qualificação das partes;
- b) - individualização e caracterização do objeto do contrato;
- c) - preço e condições de pagamento da alienação ou da locação;
- d) - dados do título de propriedade declarados pelo proprietário;
- e) - menção da exclusividade ou não;
- f) - remuneração do corretor e forma de pagamento;
- g) - prazo de validade do instrumento;
- i) - autorização expressa para receber, ou não, sinal de negócio.

Art. 2º - O profissional ao término da vigência do Contrato de Intermediação Imobiliária, comunicará, comprovadamente, ao proprietário, por escrito, sob protocolo ou registro postal, os nomes dos candidatos e eventuais interessados na operação com os quais manteve entendimentos durante a vigência do instrumento, para assegurar os seus direitos previstos na alínea 'f', do artigo anterior. (BRASIL, 1978, *online*).

A Lei 6.530/78 veio para facilitar tanto o exercício da profissão dos corretores, quanto às imobiliárias, é válido destacar também que a pessoa a qual exerce a profissão do corretor de imóveis sem desempenhar as normas de Lei específica estará cometendo crime de contravenção penal prevista no artigo nº 47 da lei nº 3.688/1941:

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, *online*).

Conforme todo exposto acerca da importância e o papel fundamental do corretor de imóveis, é importante salientar que este profissional tem responsabilidades sobre o cargo que exerce, é de suma relevância a sua profissão, inclusive dentro do ramo do direito, pois está vinculado o relacionamento entre cliente e a imobiliária, sendo o corretor um intermediário entre esta relação de compra e venda. O mercado imobiliário têm se destacado e se modificado cada dia mais, cabe ao corretor de imóveis se atualizar acerca do assunto, garantindo especializações e aprimoramentos, com intuito de ser capacitado em sua profissão (ESTEVEZ, 2014).

CAPÍTULO III – RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

A responsabilidade civil surgiu pelo termo *sponsio*, significa uma promessa solene, era um pacto utilizado entre o devedor e o credor, por meio de algo que assegurasse o negócio, como um penhor, uma garantia. Atualmente a responsabilidade civil se caracteriza como um direito que defende os injustiçados e insatisfeitos com algo que aconteceu como não se esperava, uma surpresa que causou prejuízo a alguém, da mesma forma requer a garantia de quem prejudicou a outrem. De acordo com este entendimento neste capítulo será tratado em quais aspectos o corretor de imóveis é responsabilizado perante o cliente e a imobiliária, e quais as consequências dessa responsabilidade. (STOCO, 2007).

3.1 A responsabilidade civil do corretor de imóveis no atual Código Civil

A profissão do corretor de imóveis está vinculada à relação com o cliente, e têm os mesmos preceitos do contrato no âmbito civil, baseia-se nos princípios da boa-fé e da transparência, é acordado sem pesar prejuízo para nenhum dos contratantes. Visto isso o código civil regulamenta a boa-fé entre os pactuantes do contrato: “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, *online*).

Fabricio Zamprogna Matiello se posiciona acerca da corretagem, como uma prestação de serviços sem tempo determinado, que se realiza em negócios:

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).

O corretor de imóveis é um intermediador nos negócios imobiliários, se analisar a lógica, o intermediador é como uma ponte que leva o cliente ao imóvel, desta forma, não parece ser o corretor alguém que deva ter responsabilidades para com a imobiliária e o cliente, porém, uma das exigências de sua profissão é que ele seja habilitado, pois é responsável pelas informações que apresenta devendo ser prudente comunicando o cliente de todo o andamento do processo (CAVALIERI FILHO, 2010).

Segundo o Alexandre Raposo, há uma conexão entre a profissão do corretor de imóveis e o aspecto da responsabilidade civil, relacionados ao código de defesa do consumidor e o código civil:

Consequentemente, a responsabilidade civil do corretor de imóveis se dá quando ocasionado o dano ou prejuízo, consistindo na violação de interesse jurídico e podendo ser material ou moral, objeto que dá condição para que haja ação, pois sem a demonstração do dano e o prejuízo, não há pressuposto para que seja indenizado. Ademais, a situação que evidencia a lesão material ou moral deve estar caracterizada no resultado causado a parte, conforme trazem o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor (2004, p.5).

A responsabilidade civil do corretor de imóveis além de conter pressupostos de boa-fé e transparência, tem respaldo no Código Civil Brasileiro em seu artigo 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, *online*).

Claramente Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2016), trazem o entendimento que a responsabilidade civil do corretor se dá pela prestação de serviços ao interessado em comprar ou vender imóveis, em que as partes, após o

firmar o compromisso de contratar, criam um vínculo em comum, podendo ser ajustado a certo prazo ou indeterminado.

Compreendido a formação do negócio e a corretagem, o artigo 723 do Código Civil, requer por parte do corretor a obrigação de se vincular de forma responsável com o cliente, assim é a atual redação: “Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio”. (BRASIL, 2002, *online*).

O referido artigo menciona executar os atos com diligência, a diligência, deriva-se da palavra *diligentia*, que significa zelo, cuidado, empenho, ou seja, o ato pelo qual se desempenha um negócio deve ser cauteloso para cumprir o objeto do contrato (GUIMARÃES, 1995).

No artigo 723, mais adiante, há referência sobre a prudência, que é ser precavido, é ser cautelar, segundo entendimento de Oscar Joseph de Plácido e Silva:

[...] Do latim, *prudencia*, de *prudens*, sincope de *providens*. providente acautelado, exprime a cautela ou cuidado, com que se devem fazer as coisas, para que bons sejam os resultados obtidos. A prudência por isso revela-se na exata compreensão do método ou do sistema posto em prática para a realização de qualquer empreendimento. É a atenção que se deva dar à execução das coisas, para que nada de mal se possa acontecer. A prudência opõe-se à imprudência, imprevidência, ou, mesmo à negligência. Indica a boa ordem seguida na execução das coisas, ou o tino na direção do que se executa. (2012, p.129).

Orlando Gomes (2007) acrescenta, o corretor de imóveis é obrigado no contexto jurídico, a satisfazer as necessidades diligentes do cliente, lhe fornecendo um serviço válido e responsável, que não seja nulo ou anulável. Deve também alegar os riscos da compra do imóvel e alertar acerca de todas as circunstâncias, em hipótese alguma pode deixar que o cliente se surpreenda com algo que não esperava.

A omissão do corretor quanto a ser prudente e diligente com o cliente, gera responsabilidade civil por perdas e danos, conforme Código Civil de 2002 em

seu artigo 723 Parágrafo único. “Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.” (BRASIL, 2002, *online*).

Ao analisar o termo ‘prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio’, fica claro que o Legislador se utilizou de uma forma de excludente de indenizar, porém, não foi claro neste quesito, não ficou explícito quais são estes esclarecimentos, desta forma entende-se pela doutrina, assim como no Código Civil, que a falta de esclarecimento é agir com imperícia, o corretor é preparado profissionalmente para não gerar prejuízos e lesões ao contratante (SILVA, 2007).

Caso o corretor não venha cumprir com os requisitos necessários, e vir a agir com falta de diligência e prudência, terá responsabilidades já advindas no contrato, e responderá por perdas e danos daquilo que o cliente veio a perder, ou deixar de ganhar, devendo ser analisado se a sua responsabilidade é subjetiva ou objetiva (VENOSA, 2006).

Além deste entendimento a respeito da responsabilidade civil do corretor, na Lei específica, há entendimento jurisprudencial em concordância, conforme apelação:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITO DO CONSUMIDOR. VINCULAÇÃO DE PRODUTO DIVERSO DAQUELE COMERCIALIZADO. PROPAGANDA ENGANOSA. CONFIGURADA. AUTORIZAÇÃO PARA OPERAR PLANOS E EMITIR TÍTULOS. ART. 24 DA RESOLUÇÃO CNSP Nº 15, DE 1991. ATO ADMINISTRATIVO VÁLIDO, DESDE QUE EM CONFORMIDADE COM O ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO. INOVSERVÂNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. IRREGULARIDADE NA AUTORIZAÇÃO, POR OMISSÃO. CONFIGURADA. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE FISCALIZAR. CONFIGURADO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO C. STJ (TRF/SP sexta turma, Rel. Des. Dilva Malerbi, Apelação 00189705720034036100 SP. Julgamento 22/02/201, DJe 04/04/2018).

Em concordância com a decisão deste Tribunal, explica Fabricio Zamprognia Matiello (2003), que a falta de informação e esclarecimento do corretor, faz gerar a responsabilidade civil sobre determinado ato cometido, o mediador está concorrendo à responsabilidade daquele prejuízo que provocou, o ideal é se prevenir para não causar os contratempos futuros. Caso o corretor haja com falta de precaução, se comprovado ter agido com culpa, deverá indenizar o cliente por perdas e danos, mas claro lembrando, deve ser comprovado à falta da prestação de esclarecimento devido por parte do corretor.

Reiterando entendimento acima, Raul Petrilli Leme de Campos afirma que apenas o fato de ocorrer um dano não caracteriza a indenização, deve ser comprovada a culpa do corretor, que deixou de utilizar da diligência que lhe é devida:

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, *online*).

Resta clara a obrigação do corretor de indenizar o cliente, desde que comprovado o dano causado e a sua falta de esclarecimento. De acordo com o Código Civil, deve assumir tudo aquilo que o cliente perdeu, como os danos emergentes, e inclusive tudo que poderia ganhar se não tivesse ocorrido o prejuízo de lesão, os lucros cessantes, e a perda de uma chance (SILVA, 2007).

3.2 O Código do Consumidor e a responsabilidade civil do corretor de imóveis

Além de estar previsto no Código Civil, o vínculo entre o corretor de imóveis e o cliente, também está resguardado no Código de Defesa do consumidor, em que pese à relação de consumo, gerando responsabilidades entre as partes, elencados nos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078 de 1990:

Art. 2º 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. 3º 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.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial (BRASIL, 1990, *online*).

O código de defesa do consumidor abrange diversos âmbitos, com o intuito de regular as relações de consumo, e como mencionado, não apenas isso, e sim também as prestações de serviços, assim como os vendedores e intermediadores, em destaque neste capítulo os corretores. O Legislador ao criar o CDC instituiu a segurança jurídica, para garantir às partes que nenhuma seja lesada (GOMES, 2007).

Viviane Mandato Teixeira Ribeiro da Silva demonstra a definição de consumidor e uma possibilidade em que o corretor não se enquadra nos moldes do código de defesa do consumidor:

O fato de a lei 8078/90 definir consumidor a partir de um critério econômico resulta que se o comitente contratar o corretor para intermediar negócios para desenvolver sua própria atividade comercial, não será destinatário final, e, portanto, não estará submetido ao regramento do Código de Defesa do Consumidor. É a hipótese de uma empresa que tenha por objeto social a venda de mobília usada e que contrate um corretor para buscar pessoas interessadas em vender sua mobília para a comitente. Nesse caso, a relação jurídica celebrada entre a loja de móveis usados e o corretor não é de consumo, pois a aquisição do mobiliário pela comitente tem por finalidade a revenda e não a utilização pessoal e direta desses bens (2007, *online*).

No Código de defesa do consumidor será caracterizado o consumidor final, àquele que adquirir o bem imóvel para si, e não para outras finalidades, o corretor deverá intermediar uma venda para o cliente que desejar ficar com o imóvel, sem repassá-lo a terceiro, caso a negociação não seja para fim próprio do consumidor perderá a característica de consumo, e na falta deste requisito de finalidade, as questões contratuais serão assumidas em gênero dos contratos no Código Civil (SILVA, 2007).

No âmbito consumerista, a responsabilidade civil do corretor, se difere do âmbito cível, em questão de maior proteção ao consumidor, trazendo nulidades diferentemente do âmbito civil, pois, neste deve ser comprovado o dano causado e os requisitos de falta de cautela e prudência, no consumerista, há questões de ordem pública que podem anular o contrato entre as partes, pois o CDC visa balancear a relação entre consumidor e fornecedor (NUNES, 2015).

Aplica-se a Teoria da Responsabilidade Objetiva, em casos de danos causados ao consumidor, restando ao corretor ressarcir o dano sem necessária comprovação de culpa, vide artigo 14, Código de Defesa do Consumidor:

Artigo 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos. (BRASIL, 1990, *online*).

Sérgio Cavalieri Filho (2010), explica que neste caso em específico, o Legislador no parágrafo 4º do artigo 14, trata exceção aos profissionais liberais para comprovar a culpa, ocorrendo quando o corretor trabalha sem subordinação a alguma empresa, e de forma autônoma, ou seja, contratado por um particular para realizar a corretagem, a Lei o exime de culpa objetiva, e oportuniza a ele a comprovação de culpa.

Outro aspecto importante acerca do contrato de corretagem no âmbito consumerista, de acordo com Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2016), é o ônus da prova, devendo ser provado pelo corretor, se houve algum vício e defeito no serviço prestado, ou oferecido, pois, ao contratante há uma dificuldade de comprovar os defeitos e nulidades, e mesmo assim, ao corretor também há certa dificuldade em produzir a prova, ainda neste caso em que pode prejudicar a si mesmo.

O código de defesa do consumidor visa equilibrar a hipossuficiência e vulnerabilidade do consumidor perante o fornecedor, é perceptível a vantagem do consumidor no caso do ônus da prova, diferenciando-se plenamente do código civil. No CDC, há situações em que o corretor pode se responsabilizar até antes da

celebração do contrato, visando que ele ofereceu algo que deve ser possível executar, não o cumprindo, o corretor também é responsável pelos vícios do serviço, em situações de depreciação geradas naquilo que ofereceu, vide artigo 20, CDC:

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:

- I - a reexecução dos serviços, sem custo adicional e quando cabível;
- II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;
- III - o abatimento proporcional do preço.

§ 1º A reexecução dos serviços poderá ser confiada a terceiros devidamente capacitados, por conta e risco do fornecedor. § 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. (BRASIL, 1990, *online*).

O referido artigo, de acordo com Orlando Gomes (2007), possui um extensivo entendimento, pois não há uma taxatividade acerca da quantidade do vício, apenas de forma exemplificada, hipóteses em que o corretor deixou de cumprir aquilo que se comprometeu de forma distinta do combinado, gerando o vício. Um exemplo clássico disso verifica-se quando uma referida empresa oferta a corretagem sem custo, e vem claramente expressa no contrato à porcentagem que deverá ser paga ao corretor, isso é um vício, descumprindo com a oferta oferecida.

Em concordância ao entendimento de interpretação extensiva a respeito dos serviços prestados pelo corretor mencionados artigo 20, o autor Luiz Antônio Rizzato Nunes elucida a seguinte compreensão:

[...] Entretanto, a Lei não ter tratado expressamente de vício de quantidade de serviços, há que subsumi-los à norma consumerista, conferindo-se ao caput do artigo 20 uma interpretação extensiva, máxime porque as hipóteses arroladas pelo legislador são sempre exemplificativas, como medida de garantir e ampliar a proteção do consumidor (2015, p. 359).

Ademais vale ressaltar, em situações ocorrentes quando o consumidor contrata uma empresa jurídica, imobiliária, e dos serviços prestados pelo corretor lhe resultar dano ou prejuízo, caberá à empresa se responsabilizar pela

indenização, respondendo objetivamente pela indenização devida ao consumidor, excluindo a responsabilidade do corretor, visto ter sido celebrado contrato apenas entre empresa e consumidor, devendo aquela responder solidariamente com o representante, conforme artigo 34, CDC: “O fornecedor do produto ou serviço é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos ou representantes autônomos”(BRASIL, 1990, *online*).

Acerca da responsabilidade do corretor de imóveis, assim como no Código Civil há uma relação ao Código de Defesa do consumidor, é uma percepção em um aspecto geral, em que o CDC mantém o equilíbrio proporcionado, havendo vantagens ao consumidor e lhe assegurando mais confiança em contratar de forma concreta (SILVA, 2007).

3.3 Responsabilidade do corretor associada à propaganda do imóvel

Todas as propagandas ofertadas pelos corretores ou imobiliárias, estão sob sua responsabilidade, e há alguns preceitos que devem ser observados, para que não gere eventuais danos, possuindo obrigação de manter algumas condições básicas. O consumidor deve ser privado de ver ou ouvir qualquer publicidade que demonstre falsidade, ou falta de esclarecimento, fazendo-o acreditar em uma realidade diversa da verdadeira (CAVALIERI FILHO, 2010).

Alexandre Raposo, afirma que as informações devem integrar as exigências do artigo 30 do código de defesa do consumidor:

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).

A publicidade poderá ser realizada por meio de anúncios em televisão, rádio, folders, banners, jornais impressos ou digitais, qualquer meio que torne público o anúncio é considerado publicidade. Por ser um ato de ordem pública, tem

sua previsão no artigo 37 de nossa Carta Magna, pois pretende proteger omissões e enganações a sociedade (NUNES, 2015).

O código de defesa ao consumidor também prevê que, em qualquer publicidade há proteção ao consumidor:

Art. 36. A publicidade deve ser veiculada de tal forma que o consumidor, fácil e imediatamente, a identifique como tal.

Parágrafo único. O fornecedor, na publicidade de seus produtos ou serviços, manterá, em seu poder, para informação dos legítimos interessados, os dados fáticos, técnicos e científicos que dão sustentação à mensagem.

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva. (BRASIL, 1990, *online*).

Um exemplo específico de publicidade enganosa ocorre quando o corretor oferece a promoção de um imóvel e publica uma foto de site que chama a atenção do cliente, e quando o interessado conhece o local proposto se depara com uma realidade completamente incontroversa com o que havia visto (PINTO, 2008).

Após a criação das qualificações necessárias para conter no anúncio, a doutrina e jurisprudência pacificaram o entendimento de que as publicidades devem demonstrar o nome do respectivo profissional, a especialidade e o número de seu registro no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, vide Resolução nº 458/95 do COFECI:

Art. 1º - Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver, com exclusividade, contrato escrito de intermediação imobiliária.

Art. 2º - Dos anúncios e impressos constará o número da inscrição de que fala o Artigo 4º da Lei nº 6.530/78, precedido da sigla CRECI, acrescido da letra 'J' quando se tratar de pessoa jurídica.

Art. 3º - 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).

Esta regra foi criada com o intuito de clarear a figura do corretor ou da imobiliária que expõem as publicidades, se aumentar a probabilidade de reconhecer quem fez o anúncio, logicamente diminuirá o risco de publicidades enganosas, pela parte de quem as publica (RAPOSO, 2004).

Segundo entendimento da nona câmara cível do Tribunal do Rio Grande do Sul, é clara acerca da responsabilidade civil do corretor relacionada à publicidade do imóvel:

ACÇÃO DE INDENIZAÇÃO CUMULADA COM PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE CASA RESIDENCIAL. PUBLICIDADE ENGANOSA. ENTREGA DE IMÓVEL COMPLETAMENTE DIFERENTE DO QUE O OFERECIDO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA EMPRESA QUE INTERMEDIOU A VENDA. TEORIA DA APARÊNCIA.

1. Não merece acolhimento a alegação de ilegitimidade passiva da ré Estratégias e Negócios Imobiliários Ltda. A pretensão da demandada de isentar-se da responsabilidade pela venda de imóvel distinto do oferecido deve ser afastada. Tendo em vista a teoria da aparência, funciona, a corretora que comercializa o imóvel, uma casa residencial, com base em uma casa modelo, como se preposta da incorporadora fosse, captando clientes com meios ardilosos, prometendo padrão de qualidade e prazos que nunca serão cumpridos. Assim, não há pois como a recorrente eximir-se da responsabilidade civil decorrente do disposto no art. 6º, inciso VI, combinado com o art. 37, ambos do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90). Até porque, segundo dispõe o art. 7º, § único, do referido diploma legal, tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo. (TJ/RS 9ª Turma, Rel. Des. Tasso Caubi Soares Delabary, Apelação 70036713964. Julgamento 02/03/2011, DJe 16/03/2011).

Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2006), destacam que conforme exposto, os profissionais liberais possuem responsabilidade subjetiva, ou seja, é necessário comprovar o dano e a falta de diligência e cautela, porém em casos de publicidade, sejam profissionais liberais, imobiliárias, ou corretores subordinados, a responsabilidade será objetiva e solidária aos que publicarem a propaganda, não será necessário de comprovar a culpa, pois por ser público já atingiu uma grande massa da sociedade, seguindo o preceito do artigo 38: 'O ônus da prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária cabe a quem as patrocina', ou seja, aquele a quem deu causa.

CONCLUSÃO

A pesquisa apresentada realizou-se por meio do método de compilação, isto é, através da reunião de obras literárias, documentos, escritos de vários autores para a abordagem do tema “Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis”, objetivando contemplar os aspectos relacionados a responsabilidade civil na profissão.

O interesse pelo tema abordado deu-se em razão de o acadêmico ser corretor de imóveis.

O trabalho aqui apresentado destacou a importância da atividade realizada pelos Corretores de Imóveis, tendo em vista que possuem a capacidade de intermediação entre as partes interessadas em realizar negócios jurídicos, além da notória relevância da responsabilidade civil na profissão do corretor de imóveis.

Ao analisar a responsabilidade civil e face de obras doutrinárias de exímios professores e mestres do direito, percebe-se que se caracteriza como a responsabilidade de reparar o dano causado a *outrem*. Isto é, fica obrigado a reparar o dano, aquele que por ato ilícito causar dano. Tendo como previsão legal o artigo 927 do Código Civil.

Importante mencionar que os serviços prestados pelo corretor teve surgimento na época do Brasil Colonial. Isso se deu em meados do século XVI quando as pessoas que moravam nas fazendas tiveram que se deslocar devido a

grande demanda de trabalho na cidade e a oportunidade de ter profissão; desta forma começaram a procurar imóveis urbanos, e assim houve o início do papel do corretor, que intermediavam o negócio. Hoje, essa atividade goza de previsão na lei 6.530/78, a qual regulamenta a profissão.

No que se refere à forma de responsabilização, que foi o principal objetivo de estudo da presente monografia, constatou-se que, de acordo com cada caso concreto, pode esta responsabilidade ser caracterizada como objetiva ou subjetiva.

Apenas analisando as circunstâncias do fato, tornar-se-á possível uma definição mais aproximada do seu estrito significado e reparação do dano, visto que, as espécies da responsabilidade surgem de acordo com o dano causado e aliados as normas transgredidas.

Por fim, com a realização a presente pesquisa, chega-se a algumas considerações acerca do tema proposto. Destaca-se, todavia, que a presente investigação bibliográfica é apenas o início de um estudo que, decisivamente, merece maior aprofundamento, em face da grande importância da atividade desse profissional liberal, no caso o corretor de imóveis.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 11^a. Ed. São Paulo: Atlas, 2012.

ALVIM, José Eduardo Carreira. **Teoria Geral do Processo**. 18 Ed. São Paulo: Forense, 2015.

AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Imobiliário**. Editora Atlas, São Paulo: 2015.

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

BITTAR, Carlos Alberto. **Reparação Civil por Danos Morais**. 2^a Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 22 fev. 2018.

_____. **Lei nº 10.403/2002** - Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 22 fev. 2018.

_____. **Lei nº 12.236/2010** - Altera o art. 723 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para adequá-lo às exigências da Lei Complementar no 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis. Disponível em

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2010/Lei/L12236.htm> Acesso em: 23 fev. 2018.

_____. **Lei nº 4.591/1964** - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm. Acesso em: 03 fev. 2018.

_____. **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 fev. 2018.

_____. **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: 03 fev. 2018.

_____. Tribunal de Justiça. **Apelação 70036713964/RS**, Nona Turma, Rel. Des. Tasso Caubi Soares Delabary, Julgamento 02/03/2011, DJe 16/03/2011. Disponível em: http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70036713964+RS+%28TJ-RS%29+%26proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a_politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris. Acesso em: 10 abr. 2018.

_____. Tribunal Regional Federal. **Apelação 00189705720034036100/SP**, Sexta turma, Rel. Des. Dilva Malerbi, Julgamento 22/02/2011, DJe 04/04/2011. Disponível em: <https://trf-3.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/562799322/apelacao-civel-ap-189705720034036100-sp>. Acesso em 10 abr. 2018
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: 12 abr. 2018

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de responsabilidade civil**. 7ª Ed. São Paulo: Atlas, 2008.

_____. **Programa de responsabilidade civil**. 8ª Ed. São Paulo: Atlas, 2009.

_____. **Programa de responsabilidade civil**. 9ª Ed. São Paulo: Atlas, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro: responsabilidade civil**. v. III. 17ª ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

_____. **Curso de Direito Civil brasileiro: responsabilidade civil. v. III. 20ª ed.** São Paulo: Saraiva, 2003.

_____. **Curso de Direito Civil brasileiro: responsabilidade civil. v. III. 22ª ed.** São Paulo: Saraiva, 2005.

_____. **Curso de Direito Civil brasileiro: responsabilidade civil. v. III. 26ª ed.** São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. **Curso de Direito Civil brasileiro: responsabilidade civil. v. III. 27ª ed.** São Paulo: Saraiva, 2010.

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

FARIAS, Bianca Mara da Costa. **A evolução do mercado imobiliário brasileiro e o conceito de Home Equity.** Disponível em: <http://www.econ.puc-rio.br/uploads/adm/trabalhos/files/Bianca_Mara_da_Costa_Farias.pdf>. Acesso em: 03 fev. 2018.

FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske. **Incorporações Imobiliárias.** 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil.** 18ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

_____. **Novo Curso de Direito Civil.** 5ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

_____. **Novo Curso de Direito Civil.** 10ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. **Novo Curso de Direito Civil.** 18ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

GARCIA, Leonardo de Medeiros. **Direito do Consumidor.** 4ª Ed. Niterói: Impetus, 2008.

GOMES, Orlando. **Contratos.** 26 Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro** - Vol. II - Teoria Geral das Obrigações. 6ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Técnico Jurídico**. São Paulo: Rideel, 1995.
http://www.sampaio Pinto.adv.br/tribuna_imobiliaria.php> Disponível em 13 abr. 2018.

LESSA, Bruno. **Qual a importância do corretor de imóveis em uma sociedade cada vez mais digital?** Disponível em:<
<http://www.portalvgv.com.br/post/pensadores/qual-a-importancia-do-corretor-de-imoveis-em-uma-sociedade-cada-vez-mais-digital>>. Acesso em: 23 fev. 2018.

LINDENBERG FILHO, Sylvio de Campos. **Guia prático do corretor de imóveis: fundamentos e técnicas**. São Paulo: Editora Atlas, 2006.

LOURENÇON, Ana Carolina. **Promessa de construção**. Construção Mercado – Negócios de incorporação e construção civil, ed. 119, jun. 2011.

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.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 7.ed.atual. São Paulo: Malheiros, 1996.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 10ª Ed. São Paulo: Forense, 2016.

NORONHA, Fernando. **Direito das Obrigações**. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

NUNES. Luiz Antônio Rizzatto. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 8ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

PINTO, Cláudio Augusto Sampaio. **Responsabilidade civil dos corretores de imóveis à luz do código de defesa do consumidor**. <Acesso em:

RAPOSO, Alexandre T. **Manual Jurídico do corretor de imóveis**. 4ª Edição. Rio de Janeiro: Ima, 2004.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. 28ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. **Direito Civil**. 32ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário. Teoria e Prática**. 12ª Ed. Forense, Rio de Janeiro: 2017

SILVA, Oscar Joseph de Plácido e. **Vocabulário Jurídico Conciso**. 1ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

_____. **Vocabulário Jurídico Conciso**. 3ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SILVA, Viviane Mandato Teixeira Ribeiro. **O contrato de corretagem no Código de Defesa do Consumidor e no novel Código Civil**. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=1623> . Acesso em: 10 abr. 2018.

STADLER, A. (Org.). **Desenvolvimento gerencial, estratégia e competitividade**. Curitiba: IBPEX, 2011.

STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil: doutrina e jurisprudência**. 7ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 6ª Ed. São Paulo: Método, 2016.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 3ª Ed. São Paulo: Atlas, 2003.

WALD, Arnoldo. **Direito civil: introdução e parte geral**. 10ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2003.