

**UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC**

**CURSO DE DIREITO**

**GUILHERME HORÁCIO COLOMBO**

**A RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO  
JURÍDICO BRASILEIRO**

**CRICIÚMA/SC**

**2013**

**GUILHERME HORÁCIO COLOMBO**

**A RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO  
JURÍDICO BRASILEIRO**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado para obtenção do grau de Bacharel no curso de Direito da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Orientador: Prof. Dr. Yduan de Oliveira May

**CRICIÚMA/SC**

**2013**

**GUILHERME HORÁCIO COLOMBO**

**A RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO  
JURÍDICO BRASILEIRO**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de Bacharel, no Curso de Direito da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Criciúma, 11 de Dezembro de 2013.

**BANCA EXAMINADORA**

Prof. Dr. Yduan de Oliveira May - UNESC - Orientador

Prof. Me. Daniel Ribeiro Preve - UNESC

Prof.<sup>a</sup> Ma. Sheila Martignago Saleh - UNESC

**Dedico este trabalho aos que me apoiaram  
para a conclusão da minha segunda  
graduação.**

## **AGRADECIMENTOS**

Ao Dr. Moacyr Jardim de Menezes que me ajudou na escolha do tema, e aqui reputo seu tempo perdido para que pudesse me orientar para o desenvolvimento deste trabalho monográfico.

Ao meu Orientador Dr. Yduan May de Oliveira por ter aceitado o desafio de me mostrar sempre os melhores caminhos para que esta pesquisa hoje pudesse estar se concretizando.

A minha namorada, Giseli Arns, pessoa que não mede esforços para me ver feliz, pessoa que se alegra mesmo em minha ausência que foi dedicada a este trabalho e a esta Universidade. Tenha certeza que todo esse amor será recompensado.

Ao meu pai, Júlio Cezar Colombo, homem forte e determinado, que me mostra a cada dia que as dificuldades que a vida nos impõe, são as mesmas que nos impulsionam, pois apenas a existência delas nos mostra que estamos vivos.

A minha mãe, Zelândia Horácio Colombo, que é a base, a fé e a esperança que todos os lares deveriam ter. Sua simplicidade é tamanha que extrapola os limites do simples, é amor complexo, que não encontro definição.

A minha irmã, Lara Horácio Colombo, que mesmo de longe se faz presente todos os dias em meus pensamentos.

Enfim, agradeço a todos, aqui uma etapa se encerra, e uma nova se inicia, afinal o movimento é que nos mostra a virtude da vida.

**“Somos do tamanho dos nossos sonhos...  
Nossos sonhos alimentam nosso corpo e  
coração na caminhada. Eles nos revelam  
uma outra vida, o novo e a mudança, um  
novo dia. Muitas vezes, os ruídos do mundo  
nos bloqueiam a capacidade de escutar o  
canto de um novo alvorecer que soa, terno e  
alegre, no horizonte dos nossos sonhos e  
utopias”**

**Jorge Bichuetii**

## RESUMO

O presente estudo de TCC procurou apurar e verificar os diversos tipos de responsabilidades, principalmente a civil, com relação à figura do corretor de imóveis, que é o agente responsável por intermediar uma relação de compra e venda, procurando para seu cliente o negócio que melhor lhe satisfaça. Procurou-se compreender a responsabilidade civil subjetiva, quando se trata de Código Civil, e também a responsabilidade civil objetiva, quando falamos de Código de Defesa do Consumidor. Foram feitos ainda estudos com relação à Lei de Incorporações nº 4.591/64, Lei de Parcelamento Urbano do Solo nº 6.766/79 e Lei Contra Crimes de Lavagem de Dinheiro nº 9.613/98, para evidenciar-se o quão amplo é a abrangência do tema. O método de pesquisa utilizado foi o dedutivo, em pesquisa teórica e qualitativa com emprego de material bibliográfico e documental legal. Também se utilizou o tipo de pesquisa bibliográfica, com base em pesquisas em livros, revistas, artigos científicos e decisões jurisprudenciais, com o intuito de observar e analisar os diversos materiais que os doutrinadores já produziram sobre o tema em estudo. O estudo observou que a figura do corretor está presente em boa parte da legislação brasileira, incluindo leis específicas. A importância deste trabalho reside justamente na aglutinação de todo este material, que analisa, lei a lei, a responsabilidade do corretor de imóveis, mostrando para esta classe e principalmente para a sociedade que deve se estar atento aos diversos aspectos que circundam a transação imobiliária.

**Palavras-chave:** Responsabilidade. Responsabilidade Civil. Corretor de Imóveis. Responsabilidade do Corretor de Imóveis no Ordenamento Jurídico Brasileiro.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	Artigo
Arts.	Artigos
CC	Código Civil de 2002
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
COFECI	Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
p.	Página
STF	Supremo Tribunal Federal
TJ	Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>11</b>
<b>2 RESPONSABILIDADE CIVIL</b> .....	<b>12</b>
2.1 IMPORTÂNCIA DO TEMA .....	12
2.2 CONCEITO .....	13
<b>2.2.1 Responsabilidade e Culpa</b> .....	<b>15</b>
<b>2.2.2 Conduta do Agente</b> .....	<b>17</b>
<b>2.2.3 Nexo de Causalidade</b> .....	<b>19</b>
<b>2.2.4 Do Dano</b> .....	<b>21</b>
2.3 TEORIA DA RESPONSABILIDADE .....	23
<b>2.3.1 Responsabilidade Subjetiva</b> .....	<b>23</b>
<b>2.3.2 Responsabilidade Objetiva</b> .....	<b>25</b>
<b>3 CORRETOR DE IMÓVEIS</b> .....	<b>28</b>
3.1 CONCEITO .....	28
3.2 REGULAMENTAÇÃO PROFISSIONAL .....	29
3.3 CORRETOR DE IMÓVEIS E A ÉTICA PROFISSIONAL .....	31
3.4 DIREITOS E DEVERES DA PROFISSÃO .....	36
<b>4 RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS</b> .....	<b>41</b>
4.1 RESPONSABILIDADE PERANTE O NOVO CÓDIGO CIVIL .....	41
4.2 RESPONSABILIDADE PERANTE O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR .....	44
4.3 RESPONSABILIDADE PERANTE A LEI DE INCORPORAÇÕES .....	46
4.4 RESPONSABILIDADE PERANTE A LEI DE PARCELAMENTO URBANO DO SOLO .....	48
4.5 RESPONSABILIDADE PERANTE A LEI CONTRA CRIMES DE LAVAGEM DE DINHEIRO .....	52
<b>5 CONCLUSÃO</b> .....	<b>55</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>57</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira tem sido um dos principais fatores que proporcionaram o aquecimento do mercado imobiliário no país. Nos centros urbanos, é notório o desenfreado crescimento da construção civil, que por consequência cria um cenário favorável aos negócios de compra e venda de imóveis. Frente a esta perspectiva é que se procura estudar a responsabilidade civil do corretor de imóveis.

O método de pesquisa utilizado foi o dedutivo, em pesquisa teórica e qualitativa com emprego de material bibliográfico e documental legal. Também se utilizou o tipo de pesquisa bibliográfica, com base em pesquisas em livros, revistas, artigos científicos e decisões jurisprudenciais, com o intuito de observar e analisar os diversos materiais que os doutrinadores já produziram sobre o tema em estudo.

O primeiro capítulo compreende um estudo sobre o instituto da responsabilidade civil, de forma que se possam compreender seus pressupostos, quais sejam, o dano, o nexo de causalidade e as condutas do agente. Não obstante, faz-se o estudo acerca da teoria da responsabilidade civil subjetiva e objetiva.

O segundo capítulo remete ao estudo da figura do corretor de imóveis, agente principal das intermediações imobiliárias. Será feita uma abordagem sobre a classe dos corretores, sua regulamentação profissional, bem como o Código de Ética que norteia as condutas destes profissionais.

Por fim, no terceiro capítulo, far-se-á uma consolidação das diversas legislações em que se vislumbra a presença da responsabilização do corretor de imóveis. A responsabilidade será estudada frente ao Código Civil, Código de Defesa do Consumidor, Lei de Incorporações nº 4.591/64, Lei de Parcelamento Urbano do Solo nº 6.766/79 e Lei Contra Crimes de Lavagem de Dinheiro nº 9.613/98.

## 2 RESPONSABILIDADE CIVIL

### 2.1 IMPORTÂNCIA DO TEMA

O estudo da responsabilidade civil é de grande importância para o profissional do direito, para os agentes do setor imobiliário e para sociedade em geral. Nos tempos atuais, ela se dirige à restauração de um equilíbrio moral e patrimonial que por ventura tenham sido desestruturados, visto que todo o direito esta baseado na ideia de ação, seguido de reação, com a finalidade de reestabelecer uma harmonia que por ventura tenha sido quebrada. (GONÇALVES, 2012, p. 15).

Para Gagliano e Pamplona Filho (2012, p. 59), um ponto fundamental que deve ser levantado a respeito da responsabilidade civil, é a interdisciplinaridade. Esta interação não se refere apenas ao ramo do direito civil, mas sim a praticamente todos os demais ramos do direito.

Portanto, podemos observar que a interdisciplinaridade do direito pode ser evidenciada de fato com o instituto da responsabilidade civil, pois ao transportarmos uma situação em que ocorre dano da vida cotidiana para dentro do direito, no primeiro momento já há de se pensar em responsabilidade, ou de apuração de tal.

Diniz (2005, p. 5), nos ensina que nos dias atuais, a responsabilidade civil é muito importante, pois através dela, se busca a restauração de um equilíbrio moral e patrimonial desfeito. Enfatiza ainda que, o problema da responsabilidade é o próprio problema do direito, visto que todo o direito está pautado no direito de ação, seguida da reação, e, por conseguinte, de reestabelecimento de uma harmonia quebrada.

Na mesma linha de raciocínio, “O instituto da responsabilidade civil é parte integrante do direito obrigacional, pois a principal consequência da prática de um ato ilícito é a obrigação que acarreta, para o seu autor, de reparar o dano”. (GONÇALVES, 2012, p.15).

O novo Código Civil de 2002, não dedicou muitos dispositivos à responsabilidade civil. Nos arts. 186, 187 e 188 definiu regras gerais da responsabilidade e algumas excludentes. Na Parte Especial estabeleceu a regra básica da responsabilidade contratual no art. 389 e dedicou dois capítulos à

“obrigação de indenizar” e à “indenização”, sob o título “Da Responsabilidade Civil”. (GONÇALVES, 2012, p.15).

Frente a posicionamentos de grandes doutrinadores brasileiros, pode-se observar que a responsabilidade civil atinge uma seara muito maior do que o próprio direito civil, cabendo sua aplicabilidade em diversos ramos, sendo assim de suma importância o seu estudo e para uma melhor compreensão.

## 2.2 CONCEITO

A responsabilidade civil possui uma vasta doutrina e diversos entendimentos a respeito do tema. O conceito comum é de que a responsabilidade civil é o instituto que constitui regras que regulam a obrigação de reparar o prejuízo causado a outrem, ainda que meramente moral.

A palavra responsabilidade, no campo jurídico, pode ser utilizada para definir várias situações. Num sentido amplo, ela nos traz a noção da atribuição a um sujeito o dever de assumir as consequências de sua ação. Pode se dizer que é uma conduta do agente, qual seja, um encadeamento ou série de atos ou fatos, o que não impede que um único ato gere por si só dever de indenizar. (VENOSA, 2003, p. 12).

A obrigação em que o sujeito ativo pode exigir o pagamento de indenização do sujeito passivo por ter sofrido prejuízo imputado por este último, denomina-se responsabilidade civil. Ela se constitui em decorrência de ato ilícito, como vínculo obrigacional, podendo ser classificada como obrigação não negocial. (COELHO, 2010, p. 268).

Observa-se inicialmente que a responsabilidade traz consigo um aspecto de ação e reação, onde para cada conduta ilícita que produz um dano gera obrigação de indenizar para o agente.

Gagliano (2006, p.9) ao abordar o tema destaca:

[...] a noção jurídica de responsabilidade civil pressupõe a atividade danosa de alguém que, atuando a priori ilicitamente, viola uma norma jurídica preexistente (legal ou contratual), subordinando-se, dessa forma, às consequências do seu ato (obrigação de reparar).

Cita-se o posicionamento de Diniz (2006, p.40) a respeito da responsabilidade civil:

[...] é a aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesma praticado, por pessoa por quem ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal.

O professor Gonçalves (2011, p. 24) tem o seguinte posicionamento:

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 o dever jurídico originário, causa prejuízo a outrem é fonte geradora da responsabilidade civil.

Pode-se dizer então que em razão da prática, por uma pessoa, de um determinado ato, que tenha partido dela, ou por pessoa por quem ela responde, ou por algo que a pertence, ou ainda a partir de uma imposição legal, configura-se a responsabilidade civil, obrigando-se a reparar o dano material ou moral causado a terceiro.

Não menos importante que a conceituação, se faz recorrente verificar a diferença entre a responsabilidade civil e penal, para que fique claro ao leitor em que sentido caminha o estudo.

Stoco (2007, p. 118) assim ensina:

Se a responsabilidade civil pretende reprimir o dano privado, reestabelecendo o equilíbrio 'individual' perturbado, a responsabilidade penal tem a finalidade de restabelecer o equilíbrio 'social' perturbado, indagado antes da imputabilidade do agente e da anti-sociabilidade de seu procedimento.

A partir dos tópicos a seguir far-se-á uma análise mais profunda de cada elemento que compõe a responsabilidade civil, de forma que se possa entender como ela se caracteriza e em que hipóteses ela surge.

### 2.2.1 Responsabilidade e Culpa

Quando se fala no termo responsabilidade, surge em primeira análise a existência da culpa, ou seja, que é responsável por algo aquele que enseja o surgimento de um dano, nestes termos, daquele que possui ou agiu com culpa.

O Código Civil de 2002, no art. 186 define o que se entende por comportamento culposo do agente, que é a ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, por consequência fica o agente obrigado a reparar o dano. (GONÇALVES, 2012, p. 28).

Há no ordenamento jurídico pátrio a previsão legal a respeito da responsabilidade civil. O Código Civil Brasileiro de 2002 bem preceitua: “Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito ou causar prejuízo a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.” (BRASIL, 2012).

A culpa é a inobservância de um dever que o agente devia conhecer e observar. Conforme Venosa (2006, p. 21), não se pode afastar o conceito de dever da noção de culpa.

Coelho (2010, p. 323) destaca que, a culpa que dá ensejo à responsabilidade civil corresponde a um ato voluntário. Embora seja sempre voluntária, a culpa pode ser evidenciada independente da intenção do agente. Num primeiro momento pode ser com dolo, ou intenção do seu autor. A culpa não intencional, em termos, é a negligência, imprudência ou imperícia.

O comportamento equivocado da pessoa traduz, em sentido estrito, a culpa, num momento inicial sem a intenção de lesar ou de violar direito, mas da qual poderia se exigir um comportamento diverso, diante de erro inescusável ou sem justificativa plausível para o chamado homem médio. (STOCO, 2007, p. 130).

Observa-se inicialmente que a culpa está ligada diretamente com o termo dever. Entende-se assim, que a culpa está intrinsecamente ligada ao conceito de responsabilidade civil, tanto que para sua verificação pode estar representada numa forma intencional ou não, e sempre criando o vínculo obrigacional do dever de reparar.

A conduta imprudente diz respeito em agir sem as cautelas necessárias, com açodamento e arrojo. A negligência é a falta de atenção, a ausência de reflexão necessária, situação na qual deixa o agente de prever o resultado que podia e devia

ser previsto. A imperícia consiste principalmente na inaptidão técnica, na ausência de conhecimentos para a prática de um ato, ou omissão de providência que se fazia necessária; é, basicamente, a culpa profissional. (GONÇALVES, 2012, p. 29).

É conveniente destacar o posicionamento de Gagliano e Pamplona Filho (2012, p. 66) a respeito da culpa:

Embora mencionada no referido dispositivo de lei por meio das expressões “ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência”, a culpa (em sentido lato, abrangente do dolo) não é, em nosso entendimento, pressuposto geral da responsabilidade civil, sobretudo no novo Código, considerando a existência de outra espécie de responsabilidade, que prescinde desse elemento subjetivo para a sua configuração (a responsabilidade objetiva).

Lisboa (2012, p. 253) assegura que durante o tempo foi possível estabelecer a presença da responsabilidade sem culpa e da responsabilidade civil com a culpa, restando que se observe o caso fático para saber quando se deve ou não usar uma ou outra. Seguindo esta linha de raciocínio, o novo Código Civil estabeleceu a subjetividade da culpa como regra (arts. 186 e 389), entretanto existe a possibilidade de responsabilização de forma objetiva, onde não se faz presente o elemento da culpa, conforme art. 927, do CC.

Gagliano e Pamplona Filho (2012, p. 66) finalizam:

A culpa, portanto, não é um elemento essencial, mas sim acidental, pelo que reiteramos nosso entendimento de que os elementos básicos ou pressupostos gerais da responsabilidade civil são apenas três: a conduta humana (positiva ou negativa), o dano ou prejuízo, e o nexo de causalidade, todos eles desenvolvidos cuidadosamente nos próximos capítulos.

E Gonçalves (2012, p. 29) completa: “Impossível, pois, estabelecer um critério apriorístico geral válido. Na verdade, a culpa não se presume e deve ser apurada no exame de cada caso concreto”.

Importante saber que dependendo da situação em que se esta observando ora pode estar presente a culpa, e outrora não, devendo-se considerar que esta, não é um elemento indispensável para aplicação do instituto da responsabilidade civil.

### 2.2.2 Conduta do Agente

Compreendido o sentido da culpa no instituto da responsabilidade civil, verifica-se que ela é decorrente da conduta do agente. Neste sentido faz-se importante verificar o seu nascimento. Vale ressaltar que há possibilidade da presença da responsabilidade civil sem culpa, caso que se analisará posteriormente, na responsabilidade civil objetiva.

Importante lembrar que apenas o homem, por si só ou por meio de pessoas jurídicas que constitui, poderá ser civilmente responsabilizado. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p. 69).

O elemento primário de todo ilícito é uma conduta humana. O fato de esse ilícito atentar a um bem juridicamente tutelado é atinente à ordem normativa do Direito, justamente por que produz um dano. Não há responsabilidade sem que haja um resultado danoso. (STOCO, 2007, p. 129).

O ato praticado pelo agente pode ser comissivo (fazer) ou omissivo (não fazer). A responsabilidade pode surgir tanto de um ato positivo, a ação, quanto de um ato negativo, a omissão. No primeiro caso, um movimento humano desencadeia eventos que direta ou indiretamente causam danos a um ou mais sujeitos de direito. No segundo, a falta de um movimento é juridicamente considerada a causa de um prejuízo. (COELHO, 2010, p. 317).

Com essa linha de pensamento, faz-se importante diferenciar a ação da omissão de forma mais específica, uma vez que seus a condição que representam é diversa.

A ação é um movimento físico qualquer, que desencadeia necessariamente eventos, muitos destes eventos não são importantes para o direito, como por exemplo, o deslocamento do ar quando se está andando. Outros, entretanto, como puxar o gatilho de uma arma que mata alguém, pode ser considerado um fato jurídico. (COELHO, 2010, p.318).

Gagliano e Pamplona Filho (2012, p. 71) exemplificam a ação com o exemplo do dano causado pelo sujeito que, embriagado, arremessa o seu veículo contra o muro do vizinho. Neste caso o conceito traduz-se pela prática de um comportamento ativo, positivo.

Num aspecto mais técnico Lisboa (2012, p. 240) define ação:

A ação deve ser voluntária, podendo ainda a responsabilidade decorrer de ação praticada por terceiro ou decorrente de fato de coisa animada ou inanimada. Nesse caso, subsiste a responsabilidade indireta do agente em virtude do fato danoso cuja causa pode ser identificada a partir da coisa animada ou inanimada de titularidade precária ou definitiva do agente.

Para Diniz (2005, p.45), a ação é o fato gerador da responsabilidade, e poderá ser sempre lícita ou ilícita. Segundo ela, a comissão vem a ser a prática de um ato que não deveria se efetivar.

Entende-se desta forma que a ação provém de um ato positivo, que enseja um movimento do agente de forma a causar dano a outrem. Nem todos os atos são considerados fatos jurídicos, até por que nem toda ação incorre em prejuízos a terceiros.

A omissão por sua vez pode ser uma causa ou condição para um evento danoso. Será considerada causa quando alguém que nela incorreu tinha o dever de agir, e agindo, teria grandes chances de evitar um dano. Por consequência, se assim não tivesse agido, estaria classificada como condição. Apenas a omissão causa é que implica a responsabilidade civil. (COELHO, 2010, p. 321).

Compreende-se ainda por omissão, ou conduta negativa aquela que pode ser interpretada como um “nada”, um “não fazer”, uma “simples abstenção”, no plano jurídico. Este comportamento pode gerar dano atribuível ao agente que se omitiu, sendo este responsabilizado pela ação negativa. (GONÇALVES, 2012, p. 240).

Por fim Stoco (2007, p. 130) afirma: “A omissão é uma conduta negativa. Surge porque alguém não realizou determinada ação quando deveria fazê-lo. A sua essência está propriamente em não se ter agido de determinada forma”.

A legislação pátria, no art. 186 do Código Civil Brasileiro, destaca que a imposição do dever de indenizar decorre da conduta de todo aquele que “por ação ou omissão voluntária” causar prejuízo a outrem. (BRASIL, 2012).

Conclui-se assim, que a legislação vigente busca resguardar os conceitos trabalhados, de forma que para a correta compreensão e aplicabilidade da norma é importante conhecer a conduta humana, sendo esta dividida nas formas de ação ou omissão, sendo que ambas ensejam na apuração da culpa toda vez que desta decorrer prejuízo a outrem.

### 2.2.3 Nexos de Causalidade

Verificado o elemento da conduta humana, ação ou omissão, passa-se a analisar mais um ponto essencial para que se possa vislumbrar a existência da responsabilidade civil, seja ele, o nexo de causalidade.

O nexo de causalidade traduz a relação que existe entre a conduta humana e o dano causado. É por intermédio da análise deste elemento que se pode concluir quem foi o causador do dano. A responsabilidade objetiva dispensa a culpa, mas nunca o nexo causal. Se a vítima que experimentou o dano, não puder identificar o liame do nexo causal que provocou o ato danoso, jamais poderá ser ressarcida. Num caso prático nem sempre é fácil estabelecer a relação causa e efeito. (VENOSA, 2006, p. 42).

De forma simplificada, o nexo de causalidade, é a relação entre a conduta do agente e o dano sofrido pela vítima, sendo que somente pode-se falar em responsabilidade civil quando se pode determinar que o agente de fato foi o causador do dano à vítima. (LISBOA, 2012, p. 268).

Gagliano e Pamplona Filho (2012, p. 138) para melhor explicar, fazem uma comparação ao Direito Penal em que a investigação do nexo que liga o agente infrator ao resultado danoso, é indispensável para concluir a responsabilidade civil deste.

Faz-se importante ressaltar que existem algumas teorias que norteiam o seu entendimento, sendo necessário destacar a que é defendida de forma majoritária no Direito Civil Brasileiro.

Basicamente são três teorias que buscam a explicação do nexo de causalidade: a) teoria da equivalência das condições; b) teoria da causalidade adequada; e, c) a teoria da causalidade direta ou imediata (interrupção do nexo causal). (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p. 138).

Há um entendimento não preponderante, entretanto algumas vezes aplicável na jurisprudência, de que a teoria adotada no Brasil seria a da causalidade adequada, da seguinte forma:

A teoria da causalidade adequada é aplicável aos casos de responsabilidade civil no direito brasileiro. Com isso, estabelece-se o dever de reparação do dano patrimonial ou extrapatrimonial em desfavor do

agente que de forma adequada e suficiente contribuiu para que o evento danoso viesse a ocorrer.

Ganham realce na apreciação dos fatos, destarte, a causa e as concausas, ou seja, os fatos que se relacionam com o evento que acarretou o dano. Confere-se relevância, no entanto, apenas para as causas que contribuíram de forma adequada para que o dano viesse a ocorrer.

Assim, eventual ruptura no vínculo causal que impeça se concluir a ligação entre a conduta do agente e o dano sofrido pela vítima importa em irresponsabilidade civil daquele que foi tido como o causador do prejuízo. (LISBOA, 2012, p. 268).

Contudo há de se ressaltar a teoria da causalidade direta ou imediata defendida pela maioria dos doutrinadores conforme visto a seguir.

O Art. 403 do Código Civil Brasileiro assim dispõe: “Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual”. (BRASIL, 2012).

Para esta teoria a causa seria apenas o antecedente fático que estaria ligado por um vínculo de necessidade ao resultado danoso, sendo o resultado uma consequência direta ou imediata da causa. Suposto certo dano, pode se considerar que a causa é ligada ao dano diretamente, assim é indenizável todo dano que se filia a uma causa, ainda que remota, desde que essa lhe seja causa necessária, quer a alei que o dano seja o efeito direto e imediato da execução. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p.143).

E Gonçalves (2012, p. 380) conclui:

Das várias teorias sobre o nexa causal, o nosso Código adotou, indiscutivelmente, a do dano direto e imediato, como está expresso no art. 403. [...]

Não é, portanto, indenizável o chamado “dano remoto”, que seria consequência “indireta” do inadimplemento, envolvendo lucros cessantes para cuja caracterização tivessem de concorrer outros fatores.

Portanto verifica-se o quão complexo é o entendimento e verificação do nexa causal em um caso concreto, porém deve-se ficar atento, pois sua existência e comprovação são essenciais ao sucesso da obtenção da indenização requerida.

Ainda que a presença do nexa seja indispensável, há de se reiterar que o dano é o pressuposto de qual decorre o nexa causal. Sem dano, não se pode falar em nexa, pois não há nada a se reparar.

## 2.2.4 Do Dano

O último elemento estudado neste capítulo é o dano. Sendo que decorre da conduta ilícita do agente, de forma que é o resultado danoso experimentado pela vítima.

O prejuízo sofrido pela vítima pode ser também denominado dano. Seu caráter pode ser individual ou coletivo, material ou moral, econômico ou não econômico. Na sua essência há sempre um prejuízo presente, a simples transgressão de uma norma, por exemplo, sem prejuízos, não causa um dano. (VENOSA, 2006, p. 29).

O Dano é elemento necessário à verificação da responsabilidade civil, sem a sua presença não há de se falar em reparação, e por consequência não há de se falar em responsabilidade. Se quem pleiteia a indenização não sofreu dano de nenhuma espécie, mas meros desconfortos ou riscos não têm direito a nenhum ressarcimento. (COELHO, 2012, p. 301).

Diniz (2005, p. 63-64), conceitua o dano como sendo um pressuposto da responsabilidade civil, visto que não poderá haver ação de indenização sem a existência de um prejuízo. Isso se define desta forma porque a responsabilidade resulta em obrigação de ressarcir, e pela lógica, se não há o que se reparar não haverá responsabilidade.

Gonçalves (2012, p. 385) define o dano como a diminuição do patrimônio, e exemplifica da seguinte forma:

Embora possa haver responsabilidade sem culpa, não se pode falar em responsabilidade civil ou em dever de indenizar se não houve dano. Ação de indenização sem dano é pretensão sem objeto, ainda que haja violação de um dever jurídico e que tenha existido culpa e até mesmo dolo por parte do infrator. Se, por exemplo, o motorista comete várias infrações de trânsito, mas não atropela nenhuma pessoa nem colide com outro veículo, nenhuma indenização será devida, malgrado a ilicitude de sua conduta.

Sob esta perspectiva, entende-se que o dano é condição necessária à existência da responsabilidade, sendo que, caso inexista o dano, inexistirá também a responsabilização, já que a segunda depende da primeira. Importante ainda é diferenciar o dano moral do dano material, que será exposto a seguir.

No âmbito dos danos é possível distinguir a categoria dos danos patrimoniais, ou materiais, e também os danos chamados extrapatrimoniais, ou morais.

Material é o dano que afeta somente o patrimônio do ofendido. Moral é o que só ofende o devedor como ser humano, não atingindo seus bens. (GONÇALVES, 2012, p. 386).

Os danos patrimoniais ou materiais são aqueles que reduzem ou inutilizam os bens da vítima, importam sempre na diminuição do patrimônio. Estes danos podem atingir tanto os bens corpóreos, quanto os de caráter imaterial, como uma marca por exemplo. Os danos materiais são necessariamente patrimoniais. (COELHO, 2010, p. 303-304).

A lesão concreta que afeta um interesse relativo ao patrimônio da vítima, consistindo na perda ou diminuição, total ou parcial, consiste no dano patrimonial. A privação do uso da coisa, os estragos nela causados são exemplos clássicos. Mede-se o dano patrimonial pela diferença entre o valor atual do patrimônio e aquele que teria no mesmo momento se não houvesse a lesão. (DINIZ, 2005, p. 70).

Portanto o dano material é aquele que se traduz na deterioração de um bem corpóreo ou incorpóreo, de forma que importe em lesão ao patrimônio da vítima.

Por outro lado, o dano moral, é aquele que atinge a vítima como pessoa, e não seus bens. É uma lesão que ataca os direitos de personalidade, sejam eles a honra, a intimidade, a imagem, a dignidade, o bom nome, entre outros, como se extrai da Constituição Federal, arts. 1º, III, e 5º, V e X, e que por sua vez acarreta em dor ao lesado, sofrimento, vexame, tristeza e humilhação. (GONÇALVES, 2012, p. 406).

Na mesma linha de pensamento, pontua Lisboa (2012, p. 283):

Dano moral, em sentido lato ou amplo, também conhecido por dano extrapatrimonial, é o prejuízo causado a algum direito personalíssimo da vítima. Consagrou-se a expressão danos morais para uma gama de prejuízos que, na verdade, são por vezes de natureza moral e, de outra, autênticos danos físicos ou psíquicos. Por isso, faz-se a presente observação: deve-se entender que a expressão dano moral é de ser vislumbrada em sentido lato e em sentido estrito. Na primeira hipótese, utilizada inapropriadamente e com certa atecnia, compreendendo outros danos extrapatrimoniais, além dos morais. Na outra, tratando genuinamente de prejuízos morais.

Diniz (2005, p. 91) estende às pessoas jurídicas a imputação do dano moral, de forma que esta também está sujeita ao fato lesivo e por consequência a pleitear a reparação do dano, pois as pessoas jurídicas também possuem interesses de cunho não patrimonial.

Desta forma, observa-se que o dano, seja ele patrimonial ou extrapatrimonial, sempre deve estar presente para apuração da responsabilidade, e também pode ser chamado de dano indenizável, sendo só este objeto deste estudo.

## 2.3 TEORIA DA RESPONSABILIDADE

Há na doutrina a divisão da responsabilidade civil em duas teorias: objetiva e subjetiva, tratadas nos tópicos que se seguem.

Vislumbram-se duas correntes dentro da responsabilidade civil, seja com a presença da culpa e seja sem a presença dela. Sendo assim não prescinde de culpa para estar configurada a responsabilidade civil, bastando dispor a lei sobre o dever de reparar de forma objetiva.

### 2.3.1 Responsabilidade Subjetiva

A teoria subjetiva da responsabilidade pode-se dizer que é a regra dentro do ordenamento jurídico brasileiro, estando presente desde o antigo código civil de 1916, que matinha a culpa como pressuposto fundamental deste instituto.

A responsabilidade civil subjetiva é aquela que deriva de ato ilícito, criando um vínculo obrigacional. O agente que incorre na ilicitude é devedor da indenização pelos prejuízos que decorrem da sua conduta. Ato ilícito está atrelado à conduta culposa violadora de direito que causa prejuízo a outrem. É comportamento repudiado pela sociedade e proibido pela lei. (COELHO, 2010, p. 311).

Frente à teoria clássica, a culpa era fundamento da responsabilidade. Também chamada de teoria da culpa, ou subjetiva, o elemento culpa é fundamental para a responsabilização, de forma que em não havendo culpa, não há responsabilidade. A prova da culpa do agente passa a ser pressuposto necessário do dano indenizável. Nessa concepção, a responsabilidade do causador do dano somente se configura se agiu com dolo ou culpa. (GONÇALVES, 2012, p. 44).

Da seguinte forma nos esclarece Rodrigues (2002, p.10):

Realmente se diz ser subjetiva a responsabilidade quando se inspira na ideia de culpa [...] dentro da concepção tradicional a responsabilidade do agente causador do dano só se configura se agiu culposa ou dolosamente. De modo que a prova da culpa do agente causador do dano é indispensável para que surja o dever de indenizar. A responsabilidade, no caso, é subjetiva, pois depende do comportamento do sujeito.

A manifestação da culpa, como já se viu, está adstrita às formas que se manifesta, seja por negligencia, que é a falta de um dever de cuidado, por imprudência, quando o agente enfrenta um perigo desnecessário, ou por imperícia, que é a culpa decorrente de uma aptidão ou habilidade específica. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p. 189).

Entende-se, portanto, que a responsabilidade civil para ser configurada exige um elemento subjetivo, seja ele por conta da existência do dolo, ou seja, ação ou omissão voluntária do agente causador, ou então decorrer da culpa, quer seja a negligência, imprudência ou imperícia do agente. Desta forma é indispensável a culpa do agente, cabendo ao autor de uma possível ação provar a culpa do réu.

A imputação da responsabilidade civil subjetiva é apenas um dos instrumentos de que se vale o direito para coibir os comportamentos indesejáveis e indicar as condutas socialmente aceitas. A sanção importa sempre pela imputação ao culpado da obrigação de entregar ao prejudicado quantia em dinheiro, equivalente ao prejuízo causado. (COELHO, 2010, p. 311).

Deve-se atentar ao fato de que na responsabilidade civil subjetiva, o ônus da prova é de quem alega, ou seja, a vítima sempre deverá provar a culpa em face do agente causador do dano. Existe ainda a responsabilidade civil subjetiva com presunção de culpa, casos estes que estão debruçados sobre a indicação expressa em lei. (LISBOA, 2012, p. 257).

Atinente ao assunto Stoco (2007, p. 156) ensina:

Dentro da teoria clássica da culpa, a vítima tem de demonstrar a existência dos elementos fundamentais de sua pretensão, sobressaindo o comportamento culposos do demandado. Ao se encaminhar para especialização da culpa presumida, ocorre uma inversão do ônus *probandi*. Em certas circunstâncias, presume-se o comportamento culposos do causador do dano, cabendo-lhe demonstrar a ausência de culpa, para se eximir do dever de indenizar. Foi um modo de afirmar a responsabilidade civil, sem a necessidade de provar o lesado a conduta culposa do agente, mas sem repelir o pressuposto subjetivo da doutrina tradicional.

Neste passo se pode compreender por fim, que a responsabilidade civil subjetiva está assentada na ideia de culpa, sendo que pode estar atrelada à presunção de culpa, de forma que, mesmo sendo invertido o ônus probatório, a presença do elemento subjetivo ainda se faz necessária.

### **2.3.2 Responsabilidade Objetiva**

Como visto anteriormente a responsabilidade subjetiva tem como elemento central a culpa, sendo agora necessário compreender a responsabilidade objetiva, com o intuito de destrinchar a teoria em que se baseia.

A responsabilidade civil subjetiva consiste como regra necessária, sem prejuízo da adoção da responsabilidade civil objetiva, que está presentes em leis esparsas e dispositivos diversos. A responsabilidade objetiva não veio para substituir à subjetiva, sendo que a primeira fica circunscrita aos limites da segunda. (GONÇALVES, 2012, p. 46).

Para a configuração da responsabilidade civil objetiva pouco importa a conduta do agente, independentemente ser ela culposa ou dolosa. A partir do momento que exista o nexo de causalidade entre o dano sofrido pela vítima e a conduta do agente, surge o dever de indenizar. (RODRIGUES, 2002).

A responsabilidade civil objetiva prescinde-se totalmente da prova da culpa, bastando que haja relação de causalidade entre a ação do agente e o dano. A teoria do risco é o argumento central desta responsabilidade. Toda pessoa que exerce uma atividade cria risco de dano para terceiros, e deve ser obrigada a repará-los, ainda que sua conduta seja isenta de culpa. (GONÇALVES, 2012, p. 44).

Duas são as modalidades de responsabilidade objetiva: aquela que é prevista em dispositivo legal específico, chamada de responsabilidade formal; e, a derivada da exploração de atividades as quais são ensejadoras de risco, responsabilidade material. (COELHO, 2010, p. 357).

Gonçalves (2012, p. 44) nos traz as seguintes considerações em torno desta teoria:

Para esta teoria, toda pessoa que exerce alguma atividade cria um risco de dano para terceiros. E deve ser obrigada a repará-lo, ainda que sua conduta seja isenta de culpa. A responsabilidade civil desloca-se da noção

de culpa para a ideia de risco, ora encarada como “risco-proveito”, que se funda no princípio segundo o qual é reparável o dano causado a outrem em consequência de uma atividade realizada em benefício do responsável [...].

Observa-se então que o conceito fundamental desta responsabilidade está diretamente ligado à presença do risco. Uma atividade que por sua essência seja capaz de causar danos a terceiros traz consigo a ideia de “risco-proveito”. Este conceito coloca de um lado o agente que pratica atividades que visam lucro, por exemplo, e de outro o consumidor, que pode ser também considerado o elo fraco da relação.

O Código Civil (2002) traz no artigo 927, parágrafo único, que:

Art. 927. 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.

Toda atividade humana gera proveitos para que a explore e risco para outrem. Entende-se de forma que, aquele que tem o proveito tem também que suportar os riscos. Assim, se o fundamento da responsabilidade objetiva repousa na exposição dos riscos da atividade, podemos falar também em risco-profissional. (COELHO, 2010, p. 359).

Foi neste sentido que jurisprudência e doutrinas se convenceram de que a responsabilidade civil fundada na culpa já não satisfazia e nem dava respostas satisfatórias a solução dos casos. Muitas vezes a exigência de que se fossem produzidas provas pela vítima para imputabilidade de culpa do agente eram difíceis, deixando a maioria dos casos sem solução. (STOCO, 2007, p. 156).

Há conduto de se ressaltar que a responsabilidade civil objetiva é uma evolução da responsabilidade civil subjetiva isto por que antigamente ficava muito difícil um consumidor, considerado o lado fraco da relação, tinha muitas dificuldades de provar a culpa do empresário.

O Código Civil de 2002 contempla o sistema da responsabilidade civil subjetiva e o sistema da responsabilidade civil objetiva. (LISBOA, 2012, p. 258).

A orientação seguida na elaboração do Projeto de Lei n. 634-B/75, sob a supervisão de Miguel Reale, e que se transformou no atual Código Civil, fecha o presente capítulo com clareza:

Responsabilidade subjetiva, ou responsabilidade objetiva? Não há que fazer essa alternativa. Na realidade, as duas formas de responsabilidade se conjugam e se dinamizam. Deve ser reconhecida, penso eu, a responsabilidade subjetiva como norma, pois o indivíduo deve ser responsabilizado, em princípio, por sua ação ou omissão, culposa ou dolosa. Mas isto não exclui que, atendendo à estrutura dos negócios, se leve em conta a responsabilidade objetiva. Este é um ponto fundamental. (GONÇALVES, 2012, p. 47).

Por fim, a teoria do risco está diretamente ligada a responsabilidade civil objetiva. Aquele que, através de sua atividade, proporciona um risco de dano para terceiros, tem o dever de repará-lo, mesmo que sua atividade ou o seu comportamento esteja isento de culpa. O que se procura observar é a situação fática, se houve relação entre o dano experimentado pela vítima e o comportamento do agente causador do dano, há que se falar em direito de indenização.

### 3 CORRETOR DE IMÓVEIS

Apresentado como figura central desta pesquisa, o corretor de imóveis será objeto de estudo deste capítulo, tendo por foco principal procurar entender sua conceituação e também a forma pela qual se dá a regulamentação profissional, bem como o contexto jurídico em que este está inserido.

#### 3.1 CONCEITO

O corretor de imóveis é pessoa constante nas transações imobiliárias nos dias de hoje, raras são as negociações em que não se houve falar nesta pessoa. Frente a esta prerrogativa é importante conhecer um pouco mais sobre esta profissão.

De acordo com Raposo, Ferreira e Sarabando (1996, p. 3637):

O Corretor de Imóveis é um intermediário, é aquele que aproxima duas partes em torno de um objetivo comum, que é o imóvel [...] conforme estabelece a lei 6.530, é de competência legal do corretor de imóveis servir de intermediário, na compra, venda, locação e permuta, podendo ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

A respeito do mesmo dispositivo legal, pode-se ressaltar o artigo 3º da Lei 6.530/78, em que a partir da competência definida na lei surge o conceito de corretor de imóveis. O corretor é aquele que exerce a intermediação na compra, na venda, permuta ou locação de imóveis, podendo, ainda, se for o caso, opinar quanto à comercialização imobiliária. O paragrafo único, do mesmo artigo, discorre sobre a possibilidade de a pessoa jurídica também poder ser corretor de imóveis. (BRASIL, 2013a).

A partir de tais preceitos, verifica-se que o corretor é uma pessoa que interage com as partes, sendo uma espécie de eixo entre comprador e vendedor, atuando na aproximação destas partes. Entretanto cabe verificar maiores considerações a respeito da profissão.

Conforme Gonçalves (2012, p.539):

O corretor aproxima pessoas interessadas na realização de um determinado negócio, fazendo jus a uma retribuição se este se concretizar. A retribuição será devida quando a conclusão do negócio tenha decorrido exclusivamente

dessa aproximação. Denomina-se comitente o que contrata a intermediação do corretor. A obrigação por este assumida é de resultado. Somente fará jus à comissão se houver resultado útil, ou seja, se a aproximação entre o comitente e o terceiro resultar na efetivação do negócio.

O conceito de corretor está pautado nessas relações, sejam elas a intermediação de compra e venda, permuta e locação, bem como a atuação na administração de imóveis em geral, podendo figurar nas incorporações e loteamentos, os simplesmente opinar quanto a viabilidade de comercialização de imóveis. (RAPOSO; HEINE, 2004, p. 27).

Gagliano e Pamplona Filho (2012, p. 527) apontam um conceito em que diferenciam o corretor de um empregado comum, tal seja:

[...] todo o esforço e tempo despendido pelo corretor não terá qualquer compensação se o negócio não for concretizado, o que, por certo, é um elemento diferencial do contrato de emprego, uma vez que, neste último, é a energia colocada à disposição que é remunerada, independentemente de resultados.

Tem-se por fim uma definição concisa do que vem a ser o corretor. É denominado corretor a pessoa que tem por objetivo aproximar as partes em torno de um objetivo comum, que é o imóvel. Não obstante a essa aproximação fará jus o corretor, a chamada comissão, que decorre de sua competência e do resultado positivo obtido na aproximação das partes, que nada mais é que a concretização do negócio imobiliário.

### 3.2 REGULAMENTAÇÃO PROFISSIONAL

A profissão de corretor de imóveis possui uma legislação específica. A lei 6.530/78 deu nova regulamentação à profissão disciplinando o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, e todas as disposições que lhe são inerentes. Anteriormente a promulgação desta lei, já existia uma legislação específica, entretanto não atendia plenamente as necessidades da classe.

“A profissão de Corretor de Imóveis foi regulamentada no Brasil através da Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962. Essa data é tão importante que até hoje é festejada pela categoria como sendo o dia nacional do corretor de imóveis”. (RAPOSO; HEINE, 2004, p. 123).

Anos mais tarde, em busca de melhores condições para o exercício da atividade de corretor, a classe toda se uniu e conseguiu a anulação da Lei 4.116/62, sendo que em 1978 com a edição da lei 6.530/78, se conseguiu resolver a situação dos corretores. (RAPOSO; HEINE, 2004, p. 123).

Pode-se dizer que a Lei 6.530/78, que foi regulamentada pelo Decreto Lei 81.871/78, é a Lei Organiza da Profissão de Corretor de Imóveis. Esta mesma lei institui e limita o exercício da profissão, em todo território nacional, ao possuidor de título técnico em transações imobiliárias, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) da circunscrição. (GONÇALVES, 2012, p. 541).

Coelho (2012, p. 365) faz uma observação quanto à regulamentação do corretor como pessoa física e também da pessoa jurídica, da seguinte forma:

O corretor de imóveis é o profissional formado em curso de nível médio (Técnico em Transações Imobiliárias) ou superior (Ciências e Gestão de Negócios Imobiliários) que, após ser aprovado no exame de habilitação organizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), é inscrito nesse órgão. [...] Por sua vez, a pessoa jurídica, para obter a inscrição de corretora de imóveis, deve ter como administrador ou diretor um profissional inscrito no CRECI.

Portanto pode-se observar que a classe dos corretores possui uma organização jurídica muito bem estruturada. A inscrição nos órgãos competentes de cada circunscrição, bem como o título de técnico em transações imobiliárias mostra a proteção aos profissionais habilitados, instituindo a estes deveres e direitos através da lei 6.530/78.

Para que se possa intermediar uma transação imobiliária é obrigatório o registro no CRECI, sob pena de estar praticando delito administrativo, e não obstante uma infração penal, conforme define o artigo 47 da Lei das Contravenções Penais, podendo levar inclusive a cadeia o infrator. (RAPOSO; HEINE, 2004, p. 124).

O CRECI disponibiliza em seu website, informações essenciais para quem pretende se tornar um corretor de imóveis. De forma que devem ser preenchidos os seguintes requisitos: 1) curso de Técnico em Transações Imobiliárias; 2) apresentação de documentação exigida pelo órgão; 3) Aguardar tramitação do processo de credenciamento junto ao órgão que pode levar de 120 a 150 dias. (BRASIL, 2013a).

Para as pessoas jurídicas o processo é semelhante, deve esta possuir uma empresa devidamente registrada e em funcionamento, devendo apresentar toda documentação pertinente. A grande diferença encontra-se no fato de o sócio responsável pela empresa deverá ter 31% do valor do capital social, e ser corretor de imóveis devidamente registrado junto ao CRECI/SC, conforme ato nº 31/04. (BRASIL, 2013a).

Tais disposições acima citadas emanam da Lei 6.530/78, que regula de forma geral a profissão. As normas específicas ficam a cargo das entidades regionais, no caso de Santa Catarina, o CRECI/SC. Criar estes mecanismos de regulamentação garante a classe dos corretores de imóveis maior segurança quanto à prática de condutas inapropriadas de pessoas que não possuem o registro junto ao órgão.

Faz-se necessário saber que a Lei nº 10.795 de 05 de Dezembro de 2003, alterou os artigos 11 e 16 da Lei nº 6.530/78, no que diz respeito à eleição de conselheiros nos Conselhos Regionais de Corretor de Imóveis e fixou valores máximos para as anuidades devidas pelos corretores a estas entidades.

### 3.3 CORRETOR DE IMÓVEIS E A ÉTICA PROFISSIONAL

Não obstante à regulamentação, surge o primeiro dever da profissão da corretagem de imóveis, que nada mais é que a conduta ética profissional. A Resolução nº 326, de 25/06/1992, do Conselho Federal de Corretor de Imóveis – COFECI, atualmente dispõe sobre as normas éticas da profissão.

Ao aprovar este código de ética, a resolução teve como objetivo básico estabelecer a conduta correta dos profissionais inscritos nos CRECIs. Conhecer o código de Ética Profissional é uma responsabilidade, seguir seus ditames, uma obrigação. (RAPOSO; HEINE, 2004, p. 143).

Teixeira Filho (2011, p. 1) tece considerações no que diz respeito ao respeito ao Código de Ética da profissão:

Sem dúvida, a qualidade dos serviços e produtos está ligada à ética profissional. Só os bons profissionais estão preocupados em melhorar cada vez mais o seu trabalho. E isso não é só pela questão da concorrência, mas por respeito aos seus consumidores.

Cabem considerações quanto ao código de ética de maneira que se possa compreender as condutas ditas como ideias aos profissionais desta área.

Art. 1º - Este Código de Ética Profissional tem por objetivo fixar a forma pela qual deve se conduzir o Corretor de Imóveis, quando no exercício profissional.

Art. 2º - Os deveres do Corretor de Imóveis compreendem, além da defesa do interesse que lhe é confiado, o zelo do prestígio de sua classe e o aperfeiçoamento da técnica das transações imobiliárias.

Zelar pelo prestígio da sua classe é determinação existente no Código de Ética, tal prerrogativa tem o intuito de dar ao corretor de imóveis uma imagem digna perante a sociedade, de maneira que o respeito a essa categoria só será alcançado quando os próprios agentes agirem de forma respeitosa e valorizando-se. (FILHO, 2011).

Como se pode observar nos primeiros artigos, este Código tem por finalidade ditar as regras, a forma de atuação do corretor e que este atue de forma que sua classe seja reconhecida pela honra aplicada aos negócios.

O Código norteia a vida profissional dos corretores, de forma que:

Art. 3º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação ao exercício da profissão, à classe e aos colegas:

- I - considerar a profissão como alto título de honra e não praticar nem permitir a prática de atos que comprometam a sua dignidade;
- II - prestigiar as entidades de classe, contribuindo sempre que solicitado, para o sucesso de suas iniciativas em proveito da profissão, dos profissionais e da coletividade;
- III - manter constante contato com o Conselho Regional respectivo, procurando aprimorar o trabalho desse órgão;
- IV - zelar pela existência, fins e prestígio dos Conselhos Federal e Regionais, aceitando mandatos e encargos que lhes forem confiados e cooperar com os que forem investidos em tais mandatos e encargos;
- V - observar os postulados impostos por este Código, exercendo seu mister com dignidade;
- VI - exercer a profissão com zelo, discrição, lealdade e probidade, observando as prescrições legais e regulamentares;

Até o presente ponto o código estabelece que o profissional da corretagem deva estar engajado as necessidades dos conselhos regionais e federais. Ressalta também que deve o corretor seguir a risca o presente código de ética e exercer a profissão da melhor forma possível.

E segue com os ditames profissionais:

- VII - defender os direitos e prerrogativas profissionais e a reputação da classe;
- VIII - zelar pela própria reputação mesmo fora do exercício profissional;
- IX - auxiliar a fiscalização do exercício profissional, cuidando do cumprimento deste Código, comunicando, com discrição e fundamentalmente, aos órgãos competentes, as infrações de que tiver ciência;
- X - não se referir desairosamente sobre seus colegas;
- XI - relacionar-se com os colegas, dentro dos princípios de consideração, respeito e solidariedade, em consonância com os preceitos de harmonia da classe;
- XII - colocar-se a par da legislação vigente e procurar difundi-la a fim de que seja prestigiado e definido o legítimo exercício da profissão.

Conforme Raposo e Heine (2004, p. 146), “O Corretor não pode praticar nenhum ato que comprometa a dignidade da sua categoria”.

Cabe aos corretores defender os direitos e prerrogativas inerentes a profissão, agir de forma zelosa, relacionar-se de forma leal, com respeito e honestidade para com os demais colegas de classe e sociedade em geral.

No artigo que segue está um ponto fundamental para compreensão da pesquisa, a responsabilidade e os deveres do corretor perante os seus clientes:

Art. 4º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes:

- I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;
- II - apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio;
- III - recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral;
- IV - comunicar, imediatamente, ao cliente o recebimento de valores ou documentos a ele destinados;
- V - prestar ao cliente, quando este as solicitar ou logo que concluído o negócio, contas pormenorizadas;
- VI - zelar pela sua competência exclusiva na orientação técnica do negócio, reservando ao cliente a decisão do que lhe interessar pessoalmente;
- VII - restituir ao cliente os papéis de que não mais necessite;
- VIII - dar recibo das quantias que o cliente lhe pague ou entregue a qualquer título;
- IX - contratar, por escrito e previamente, a prestação dos serviços profissionais;
- X - receber, somente de uma única parte, comissões ou compensações pelo mesmo serviço prestado, salvo se, para proceder de modo diverso, tiver havido consentimento de todos os interessados, ou for praxe usual na jurisdição.

Pode-se observar que é obrigação e de responsabilidade do corretor inteirar-se de todas as circunstâncias antes do negócio, isto está relacionado a

qualquer situação que possa implicar na negativa do negócio e não apenas a questões documentais. O art. 4º, inciso II, ressalta a questão com relação à omissão de informações, sendo que esta é ensejadora de responsabilidade civil, e está absorvida pelo código de ética.

Nesse sentido lecionam Raposo e Heine (2004, p. 147) da seguinte forma:

O primeiro passo do Corretor, inegavelmente, é conhecer pessoalmente o imóvel.

Não se pode vender um produto sem conhecê-lo profundamente. Todos os detalhes são importantes. Às vezes, uma simples rachadura no imóvel pode impedir o fechamento da transação.

[...]

E, para tanto, é preciso saber todos os pormenores em relação ao imóvel, a exemplo de saber se naquela rua ocorrem enchentes, se há boa incidência de luz solar, se há ocorrência de perturbações sonoras, enfim, ir a fundo nas condições e características do imóvel.

Quanto aos demais incisos observa-se que o negócio deve transcorrer da forma mais clara possível, com prestação de informações a todo tempo, de maneira transparente, zelando sempre pelo seu conhecimento técnico com relação a atividade, de forma que não seja responsabilizado posteriormente pelas perdas ou danos que possa vir a ocasionar. Tal situação está expressa no art. 5º, conforme se segue.

Art. 5º - O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas.

Ainda que seja uma infração ética, está o corretor predisposto a responder civil e penalmente por seus atos.

O Código de Ética faz referência também a algumas condutas enquanto profissional que é o corretor:

Art. 6º - É vedado ao Corretor de Imóveis:

- I - aceitar tarefas para as quais não esteja preparado ou que não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda, que possam prestar-se a fraude;
- II - manter sociedade profissional fora das normas e preceitos estabelecidos em lei e em Resoluções;
- III - promover a intermediação com cobrança de "over-price";
- IV - locupletar-se, por qualquer forma, a custa do cliente;
- V - receber comissões em desacordo com a Tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e licitamente prestados;

- VI - angariar, direta ou indiretamente, serviços de qualquer natureza, com prejuízo moral ou material, ou desprestígio para outro profissional ou para a classe;
- VII - desviar, por qualquer modo, cliente de outro Corretor de Imóveis;
- VIII - deixar de atender às notificações para esclarecimento à fiscalização ou intimações para instrução de processos;
- IX - acumpliciar-se, por qualquer forma, com os que exercem ilegalmente atividades de transações imobiliárias;
- X - praticar quaisquer atos de concorrência desleal aos colegas;
- XI - promover transações imobiliárias contra disposição literal da lei;
- XII - abandonar os negócios confiados a seus cuidados, sem motivo justo e prévia ciência do cliente;
- XIII - solicitar ou receber do cliente qualquer favor em troca de concessões ilícitas;
- XIV - deixar de cumprir, no prazo estabelecido, determinação emanada do órgão ou autoridade dos Conselhos, em matéria de competência destes;
- XV - aceitar incumbência de transação que esteja entregue a outro Corretor de Imóveis, sem dar-lhe prévio conhecimento, por escrito;
- XVI - aceitar incumbência de transação sem contratar com o Corretor de Imóveis, com que tenha de colaborar ou substituir;
- XVII - anunciar capciosamente;
- XVIII - reter em suas mãos negócio, quando não tiver probabilidade de realizá-lo;
- XIX - utilizar sua posição para obtenção de vantagens pessoais, quando no exercício de cargo ou função em órgão ou entidades de classe;
- XX - receber sinal nos negócios que lhe forem confiados caso não esteja expressamente autorizado para tanto.

Neste dispositivo legal, e incisos que seguem, tem-se a conduta pessoal do corretor como foco, em que se faz necessária a observância de tais prerrogativas pessoais, para que se mantenha uma conduta moral em consonância à ética que é apresentada pela Resolução 326/92.

Teixeira Filho (2011) chama atenção para o inciso IX:

O Código de Ética estabelece que é vedado ao Corretor acumpliciar-se, por qualquer forma, com aqueles que exercem ilegalmente atividades privativas dos Corretores de Imóveis. A cumplicidade ocorre quando o Corretor sabe que alguém está trabalhando ilegalmente e se omite. Porém, quando este infrator está atuando junto do Corretor, sob a sua proteção, orientação e motivação, pode ser configurada uma situação de coautoria e não simplesmente de cumplicidade.

O desrespeito a qualquer dos dispositivos aqui observados pode trazer diversos problemas ao corretor, sejam eles de natureza administrativa, dentro da jurisdição dos CRECIs, seja civil ou penalmente na esfera do direito brasileiro.

Conforme Raposo e Heine (2004, p. 150), “Responde civil e penalmente o Corretor de Imóveis que praticar atos danosos a seus clientes, quer por imperícia, imprudência, negligência ou por infrações éticas”.

Tais disposições, bem como as disposições finais estão nos artigos que se seguem:

Art. 7º - Compete ao CRECI, em cuja jurisdição se encontrar inscrito o Corretor de Imóveis, a apuração das faltas que cometer contra este Código, e a aplicação das penalidades previstas na legislação em vigor.

Art. 8º - Comete grave transgressão ética o Corretor de Imóveis que desatender os preceitos dos artigos 3º, I, V, VI e IX; 4º, II, III, IV, V, VII, VIII, IX e X; 6º, I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIX e XX, e transgressão de natureza leve o que desatender os demais preceitos deste Código.

Art. 9º - As regras deste Código obrigam aos profissionais inscritos nos Conselhos Regionais.

Art. 10 - As Diretorias dos Conselhos Federal e Regionais promoverão a ampla divulgação deste Código de Ética.

Por fim, fazendo jus a uma organização bem estruturada como é a da profissão de corretor de imóveis, tem-se o Código de Ética Profissional, que foi aprovado através da resolução 326/92, que dita os princípios éticos e morais que devem ser observados por todos os profissionais atuantes desta área. (COFECI, 1992)

Não obstante apura-se mediante falta grave ao código de ética e também a qualquer eventual dano que o corretor possa causar a seus clientes, a sua responsabilidade civil e penal, estando tal situação prevista nesta Resolução.

### 3.4 DIREITOS E DEVERES DA PROFISSÃO

Ao passo em que se organiza em classe, a corretagem de imóveis goza de direitos e de deveres inerentes a suas atividades. Importante analisar tais prerrogativas a fim de estabelecer futuramente uma relação entre a responsabilidade e o corretor de imóveis.

Para Assis (2005, p. 249) a corretagem “[...] é um contrato de colaboração por aproximação, talvez o mais expressivo, pois a atividade de corretagem aproxima, por definição, os futuros contraentes, prestando inestimável incremento ao comércio jurídico”.

Raposo e Heine (2004, p. 123) ensinam que para que a relação jurídica entre cliente e corretor exista se faz necessária a assinatura de um contrato de intermediação imobiliária.

Verifica-se, portanto, que a profissão de corretor de imóveis envolve diversas situações do cotidiano, intermediar e concretizar negócios imobiliários é o núcleo da profissão de corretor de imóveis, e estas transações por sua vez criam vínculos jurídicos entre as partes, as quais respondem por suas condutas ao longo do negócio.

Destes vínculos jurídicos surgem os deveres e os direitos das partes envolvidas no negócio. Observa-se no presente tópico a presença destas obrigações.

Em geral o contrato de corretagem gera obrigações apenas ao corretor, o que se observa esculpido no CC, que preceitua: “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, 2012).

O dever de informar, previsto no artigo acima disposto, esclarece que o corretor deve espontaneamente, prestar todas as informações acerca da segurança ou risco do negócio, bem como todas as informações sobre o andamento da transação. Se por falta ou deficiência de informação, que cabia ao corretor fornecer, o dono do negócio incorre em indenização e reparação de danos. (COELHO, 2012, p.370).

Coelho (2012, p. 372) destaca como sendo cinco os deveres do corretor de imóveis, sejam eles o dever de lealdade, o dever de diligência, dever de prudência, dever de informar e o dever de obediência às instruções.

Gagliano e Pamplona Filho (2012, p. 531) ensinam que:

A menção à diligência e prudência se refere justamente a esta assunção de riscos, o que orienta toda a interpretação do mencionado dispositivo, valendo destacar que o dever de prestar informações é, sem a menor sombra pálida de dúvida, uma consequência direta do princípio maior da boa-fé objetiva.

Da mesma forma Gonçalves (2012, p.543) aponta dois deveres como principais:

a) o de executar a mediação “com a diligência e prudência que o negócio requer”, prestando ao cliente, espontaneamente, “todas as informações sobre o andamento dos negócios”; b) o de prestar ao cliente, “sob pena de responder por perdas e danos”, todos os “esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca de segurança ou risco do negócio, das alterações de

valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência” (CC, art. 723, com a redação dada pela Lei n. 12.236, de 19-5-2010).

O dever de lealdade é o mais importante dos deveres do corretor e também o mais desrespeitado. O corretor deve primar pelos interesses de quem o contratou. Agir de forma desleal é causa de inadimplemento contratual e gera responsabilidade por danos. (COELHO, 2012, p.368).

Venosa (2013a, p. 362) leciona que:

[...] a lei sintetiza que existe um dever de lealdade do corretor para com o dono do negócio ou comitente que o contrata. Mais do que lealdade, uma obrigação, com todas as consequências do seu descumprimento, pois a lei fala em informação com espontaneidade.

Operar o negócio com diligência significa que o corretor deve empenhar-se na busca de potenciais interessados, contatá-los quantas vezes for necessário, procurar convencê-los da oportunidade, construindo argumentos convincentes, insistindo sempre na medida exata, de forma que não afugente a outra parte. O corretor que não atuar de modo diligente está inadimplindo suas obrigações, nesse caso, pode ser resolvido por sua culpa. (COELHO, 2012, p.369).

Ao passo de que o papel desempenhado pelo corretor de imóveis tem forte sensibilidade social no mundo negocial, as suas condutas exigem constante transparência e clareza. (VENOSA, 2013a, p. 362).

A respeito da prudência referida, Coelho (2012, p. 369) tem o seguinte posicionamento:

Dever de prudência. Também tem o corretor o dever de atuar com prudência. Ao iniciar os contatos com potencial interessado, deve administrar o fornecimento de informações como se fosse seu o negócio. Quer dizer, as informações sobre os interesses do comitente devem ser prestadas aos terceiros na medida em que evoluem as tratativas.

Ao descumprimento destes deveres originários, bem como os possíveis deveres contratuais assumidos, surge o dever de indenizar. Vale ressaltar que a responsabilidade corretor não vai além da que lhe é incumbida, por exemplo, não responde um corretor pela insolvência da parte, mas sim pela infração do dever de informar possível insolvência. (ASSIS, 2005, p. 280).

Pode-se observar que a violação dos deveres pelo corretor de imóveis, ou juridicamente falando, o inadimplemento de quaisquer dos deveres estudados, pode incorrer em reparação de danos bem como em indenização ao dono do imóvel. Portanto cabe ao corretor agir em conformidade ao código de ética da profissão e também dentro dos preceitos legais que regem a sua atividade.

O dono do imóvel especifica todas as instruções ao corretor de imóveis, este não tem nenhuma autonomia perante as informações. Não pode se afastar delas, de forma que agir de forma diversa caracteriza o inadimplemento de suas obrigações, e eventualmente irá responder por prejuízos causados ao dono do negócio. (COELHO, 2012, p.371).

Não obstante aos deveres também se tem os direitos do corretor de imóveis. Sem dúvida o recebimento da comissão é o principal, este é o fruto do sucesso do negócio, ou seja, da concretização dos interesses do dono do negócio por intermédio da atividade de corretagem.

A atuação do corretor de imóveis tem como principais práticas a intermediação da compra, da venda, administração, locação, permuta e avaliação imobiliária mediante recebimento de comissão. (RAIMUNDO, 2002, p. 32).

A respeito da comissão dispõe o 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.” (BRASIL, 2012).

A comissão, que nada mais é que a remuneração do corretor, somente é devida após a conclusão do negócio, isto decorre exclusivamente da particularidade da atividade, que é de resultado. Não se pode efetuar corretagem de forma gratuita, destacando que o próprio texto legal preceitua que em caso de ausência de valores deve ser fixado pelo juiz. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p. 532).

Ainda em relação à comissão discorre Venosa (2013a, p. 356):

O corretor somente fará jus à remuneração, denominada geralmente de comissão, se houver resultado útil, ou seja, a aproximação entre o comitente e o terceiro resultar no negócio, nos termos do art. 725 acima transcrito. Nesse sentido, se não for concretizada a operação a comissão será indevida, por se tratar de intermediação de contrato de resultado.

O art. 724, do CC, dispõe que a comissão, se “não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os

usos locais”, este sem dúvida é o principal direito do corretor. (GONÇALVES, 2012, p. 542).

Observa-se então que a comissão é o objetivo e direito principal do corretor, que deve buscá-lo de forma prudente, diligente, agindo sempre em conformidade aos interesses do seu cliente, de forma que possa concretizar o negócio da melhor forma possível, fazendo assim, jus ao recebimento da devida comissão.

Cabe ressaltar que o arrependimento posterior não obsta o recebimento da comissão, de forma que tendo desempenhado o corretor suas atividades de mediação e conseguindo o resultado esperado através da celebração do negócio jurídico, terá o corretor adquirido o direito de receber a devida comissão. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p. 532).

Gonçalves (2012, p. 543) completa o entendimento da seguinte forma: “A partir, portanto, do momento em que o contrato é aperfeiçoado mediante o acordo de vontades, o corretor faz jus à comissão, ainda que posteriormente venham as partes a desistir do negócio”.

Para Venosa (2013a, p. 356-357), “Persiste o direito à remuneração, em princípio, se o negócio não se realiza por desistência ou arrependimento do comitente”.

Sobre o arrependimento Gagliano e Pamplona Filho (2012, p.533) colocam que:

É preciso, porém, registrar que não se pode confundir arrependimento com desistência. Arrependimento pressupõe a celebração do negócio, com a retratação posterior, o que é uma situação excepcional. Desistência, por sua vez, se situa ainda na fase pré-contratual, motivo pelo qual, não havendo ainda o negócio jurídico principal, não há que se falar em direito à comissão. (2012, p. 533).

Desta forma, observa-se que o entendimento a respeito do arrependimento posterior é consolidado, e caso celebrado o negócio jurídico entre as partes, uma delas venha a se arrepender, fará jus o corretor ao recebimento da comissão. Deve se então, estar atento que o arrependimento pode ocorrer antes da celebração do contrato, isto se chamará desistência, que por sua vez não irá gerar o direito de recebimento da comissão.

## 4 RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS

O presente capítulo faz uma abordagem acerca da responsabilidade civil do corretor de imóveis, podendo ser observada no Novo Código Civil, no Código de Defesa do Consumidor, bem como em diversas leis esparsas em que a figura deste agente se encontra inserido.

### 4.1 RESPONSABILIDADE PERANTE O NOVO CÓDIGO CIVIL

O Código Civil de 2002 constitui regra geral na hierarquia das leis quando se tratar de responsabilidade civil do corretor de imóveis. Esta legislação institui o contrato de corretagem em espécie e lhe atribui certos direitos e deveres, conforme:

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.

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 no resultado dos negócios. (BRASIL,2012).

A lei preconiza que existem deveres entre o corretor para com o dono do negócio que o contrata. Existe entre as partes um dever de lealdade, uma obrigação, que em caso de descumprimento pode levar ao ressarcimento por perdas e danos, indenização e até mesmo transgressão na esfera criminal. (VENOSA, 2013a, p. 362).

Cabe ressaltar que a Lei nº 12.236, de 2010, deu nova redação ao referido artigo. Havia a seguinte expressão no caput: “prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance”.

Observa-se que houve ampliação da responsabilidade do corretor, de tal forma que não se pode escusar por falta de informação sobre o negócio que lhe é contratado, ou agindo com imprudência, falta de diligência, pode ser acionado judicialmente para reparação de eventuais danos causados.

A jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina é justamente neste sentido, ao passo que:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. IMÓVEL ALIENADO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA REALIZADO POR INTERMÉDIO DA IMOBILIÁRIA RÉ. DÉBITO RELATIVO A PERÍODO ANTERIOR À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL PELA AUTORA. IMOBILIÁRIA QUE APRESENTOU EXTRATOS QUE SUPOSTAMENTE COMPROVAVAM A QUITAÇÃO DAS PRESTAÇÕES ANTERIORES DO RESPECTIVO FINANCIAMENTO. RESSARCIMENTO À AUTORA. POSSIBILIDADE. **RESPONSABILIDADE DA IMOBILIÁRIA RÉ. DEVER DE DILIGÊNCIA E PRUDÊNCIA.** SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. Trata-se de recurso de apelação contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação de cobrança aforada por Martinha Tânia Cappellaro contra Imobiliária São Nicolau Ltda. Depreende-se dos autos que a autora/apelante visa o ressarcimento dos valores relativos ao pagamento que efetuou das cotas condominiais vencidas e não pagas a partir de junho do ano 2000, anteriores à compra do imóvel. Conforme o contrato de compra e venda firmado e anexado aos autos, a autora/apelante adquiriu o imóvel e, portanto, se tornou a responsável pelos encargos condominiais, na data de 31 de outubro de 2001. Evidente, assim, que o ressarcimento dos débitos condominiais buscados pela parte autora/apelante na presente demanda remontam a período anterior à compra e venda e, via de consequência, à posse do promitente-vendedor. **Preceitua o artigo 723 do Código Civil que... "o corretor é obrigado a executar a mediação com 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."** Assim, tanto o corretor como a imobiliária, tem o dever de verificar se a documentação está em ordem para que se possa prosseguir na elaboração do contrato, sendo a análise da documentação necessária uma das razões da intermediação. **Caso contrário, se não forem observadas essas precauções, torna-se possível a responsabilização solidária entre a imobiliária e os promitentes vendedores.** Ante o exposto, dar provimento ao recurso é medida que se impõe, a fim de reformar a sentença hostilizada e, conseqüentemente, condenar a Imobiliária São Nicolau Ltda. ao pagamento à autora/apelante Martinha Tânia Cappellaro do montante de R\$ 6.479,11 (seis mil, quatrocentos e setenta e nove reais e onze centavos), corrigido monetariamente pelo índice do INPC e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da assinatura do contrato de compra e venda. Condene a empresa Imobiliária, ainda, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes que fixo em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação. (TJSC, Apelação Cível n. 2009.024668-9, de Biguaçu, rel. Des. Carlos Prudêncio, j. 05-06-2012). (Disponível em: [www.tjsc.jus.br](http://www.tjsc.jus.br); Acessado em 26/08/2013).

Sob essa perspectiva, observando o grifo do texto, compreende-se a aplicação eficaz da responsabilidade civil do corretor de imóveis frente ao Novo Código Civil, presente de forma subjetiva, exigindo a comprovação da culpa. No caso em tela, o fato de deixar de prestar informações relativas ao negócio atribui a

responsabilidade solidária à imobiliária, pessoa jurídica que exerce a corretagem, de forma que responde pelas perdas e danos ocorridos.

Tal interpretação tem se tornado mais comum na jurisprudência brasileira, observa-se no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo decisão no mesmo sentido:

RESPONSABILIDADE CIVIL INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - Indicação de um terreno e efetiva venda de outro. Falha na prestação do serviço de intermediação. Responsabilização da apelante por ato de seu preposto. Inteligência dos arts. 732, parágrafo único, e, 932, inc. III, ambos do CC. Prova oral e pericial que confirmaram os prejuízos sofridos pelos recorridos - Quantum indenizatório que não se mostrou excessivo e merece ser mantido Manutenção da sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos, na forma do art. 252, do RITJ - Recurso desprovido. (Apelação nº 0031291-53.2010.8.26.0071, da Comarca de Bauru, rel. Des. João Batista Vilhena, j. 09-04-2013). (Disponível em: [www.tjst.jus.br](http://www.tjst.jus.br); Acessado em 07/10/2013).

Trata-se de apelação interposta pela imobiliária em face de sentença que a condenou ao pagamento de danos morais e materiais aos recorridos. Conforme o relatório os recorridos adquiriram terreno diverso do apresentado pelo corretor da recorrente, situação que lhes causou muitos transtornos, despesas e frustrações.

Como bem ponderado na sentença atacada: “Houve, indubitavelmente, falha na prestação do serviço de intermediação, com a consequente responsabilização da ré, pelo ato de seu preposto (CC, art. 932, III), a recompor as perdas e danos suportados pelos autores (CC, art. 732, § único)”.

No caso em tela o fato de ser um loteamento novo, dificultava a identificação do imóvel comercializado, já que as ruas, avenidas e quarteirões não possuíam indicação precisa.

Tem-se, portanto, a aplicação da responsabilidade civil ao corretor de imóveis, uma vez que este não tomou as devidas precauções ao prestar os serviços de intermediação imobiliária. Agiu de forma desidiosa, sem os cuidados necessários que a profissão exige, sendo então condenado a pagar por danos materiais e morais que causou aos compradores.

Pode-se afirmar ainda, que tal imposição se estende aos demais deveres do corretor de imóveis, seja o dever de informar, ou o dever de prestar todas as informações relativas à segurança ou risco do negócio.

## 4.2 RESPONSABILIDADE PERANTE O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

A corretagem, caso esteja inserida no contexto das relações de consumo, deverá ser remetida a análise do Código de Defesa de Consumidor, diploma que inovou a imputação de responsabilidade civil.

O CDC foi sem dúvida um marco no direito brasileiro, pois consagrou os direitos do consumidor como sendo um dos ditames básicos à ordem econômica. Estes direitos surgem como uma forma de proteção para o consumidor, sendo este, por natureza, o elo fraco da relação de consumo. (VENOSA, 2013b, p. 236).

Levando em consideração este posicionamento se observa que a lei atribui a responsabilidade de forma objetiva, dispensando a comprovação da culpa por parte do consumidor, cabendo a imobiliária o ônus probatório. Conforme dispõe:

Art. 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.

§ 1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

- I - o modo de seu fornecimento;
- II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;
- III - a época em que foi fornecido.

§ 2º O serviço não é considerado defeituoso pela adoção de novas técnicas.

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

- I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;
- II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

§ 4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa. (BRASIL, 2012b).

Colhe-se da jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo:

É inegável que a venda de imóvel em situação irregular acarreta a responsabilidade solidária da imobiliária que fez a intermediação do contrato, na condição de prestadora de serviços que não apresentaram resultados satisfatórios. (Apelação n. 990.10.282004-1, Rel. Des. Beretta da Silveira, DJ de 8-10-2010)(Disponível em: [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br); Acessado em 09/10/2013).

Em análise à Apelação n. 990.10.282004-1 verifica-se que a imobiliária que intermediou a venda do imóvel, agiu de forma a levar a autora a acreditar e assinar que estava adquirindo um imóvel livre de quaisquer ônus, tal fato tornou-a

também responsável pelo pagamento do débito, cujo fato gerador precede a assinatura do contrato respectivo. Fica conferido, entretanto, à imobiliária, o direito de regresso contra o promitente-vendedor, a fim de que seja adequadamente ressarcida por quem efetivamente detém o dever civil de suportar a obrigação.

Interessante observar ainda o § 4º que remete a responsabilidade civil subjetiva, que foi estudada no tópico anterior. No caso de o corretor estar constituído de forma autônoma será apurada a responsabilidade civil subjetiva, e em caso de figurar como fornecedor regular dos serviços será apurada a responsabilidade civil objetiva.

Com relação à efetiva prestação dos serviços, responde o corretor de forma que fica vinculado aos produtos que efetivamente oferece, conforme disposto no CDC (2013b):

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.

Observa-se que os vícios podem ser extensivos, pois o legislador não deu uma limitação ao que chama de qualidade dos serviços. Podem ser aqueles estudados neste trabalho monográfico bem como, dever de informar, diligência, perícia, etc.

Neste sentido decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM INTERMEDIÇÃO DE IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES CLARAS E PRECISAS A RESPEITO DA DEMORA PARA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL, GERANDO EXPECTATIVAS PARA VENDEDOR E COMPRADOR. DANO MORAL CONFIGURADO EM RAZÃO DA FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO COM RAZOABILIDADE. RECURSO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO, COM ESPEQUE NO ARTIGO 557 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. (Apelação Cível: 0398022-03.2009.8.19.0001, Rel. Des. Ademir Paulo Pimentel, DJ de 27-09-2012)(Disponível em [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br); Acessado em 08/10/2013).

Na Apelação 0398022-03.2009.8.19.0001 em análise, o Desembargador Ademir Paulo Pimentel é esclarecedor com relação à conduta da imobiliária:

Assim, a Ré violou o dever de informação previsto no art. 6º, III, do CDC, pois não prestou aos seus clientes as informações claras e precisas a respeito do negócio. A Ré não foi diligente na orientação das partes – compradora e vendedor (seu cliente), criando sonhos, alimentando ideais, gerando expectativa e fazendo brotar na mente e coração das partes envolvidas todo aquele planejamento natural e o clima de alegria que marcam a compra e venda de um imóvel.

Por fim, tanto o corretor como a imobiliária, tem o dever de verificar se a documentação está em ordem para que se possa prosseguir na elaboração do contrato, sendo a análise da documentação necessária uma das razões da intermediação. Caso contrário, se não forem observadas essas precauções, torna-se possível a responsabilização solidária entre a imobiliária e os promitentes vendedores, bem como indenização por danos morais, por conta da má prestação de serviços que este vier a insurgir.

#### 4.3 RESPONSABILIDADE PERANTE A LEI DE INCORPORAÇÕES

Ao iniciar o tópico e analisar a responsabilidade do corretor de imóveis frente à Lei de Incorporações 4.591/64, cabe um conceito do que se trata este instituto no mundo jurídico, conforme discorre Ghezzi (2007, p. 62):

A incorporação imobiliária é o negócio jurídico por meio do qual o incorporador promove e realiza a edificação de um prédio, vendendo a uma ou mais pessoas frações ideais do terreno que ficam vinculadas a unidades autônomas em construção ou que serão construídas.

Posto o breve conceito, entende-se que a incorporação é uma fase que antecede a instituição do condomínio em unidades autônomas, e tem por objetivo dar corpo a um condomínio. Essas unidades são comercializadas durante a construção, devendo ser individualizadas perante o Registro de Imóveis.

A lei 4.591/64 elenca quem são as pessoas que poderão tomar iniciativa frente às incorporações imobiliárias. Dispõe ainda o art. 31 da mesma lei que a responsabilidade acompanha este agente, conforme:

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

- a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
- b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou **corretor de imóveis** (Lei nº 4.116, de 27-8-62). (BRASIL, 2013c).

Em destaque no dispositivo acima, está a figura do corretor de imóveis, que conforme a Lei de Incorporações poderá ser incorporador, sendo responsável pelos atos relativos ao negócio.

O não cumprimento das obrigações e deveres por parte do incorporador, bem como condutas não condizentes ao negócio, poderá configurar crime ou contravenção contra a economia popular. Esse caráter demonstra o apelo social das incorporações imobiliárias. (GHEZZI, 2007, p. 118).

Assim dispõe a Lei 4.591/64:

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.  
PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

- I - o incorporador, **o corretor** e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, **corretora** ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;
- II - o incorporador, **o corretor** e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, **corretora** ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados. (BRASIL, 2013c).

O corretor de imóveis, quando não incorporador, também está sujeito às sanções presentes neste dispositivo, conforme grifo. Constitui crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo propostas, contratos e a simples comunicação ao público sobre falsa construção de condomínio. Por isso a importância que foi dada ao dever de informar do corretor de imóveis. Prestar informações falsas acarreta em responsabilização dele.

E a mesma lei ainda preceitua:

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

IV - (VETADO).

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País. Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis. (BRASIL, 2013c).

O art. 66 faz menção a praticamente todos os deveres do corretor de imóveis que foram estudados neste trabalho monográfico. Observa-se que negociar unidade sem a devida incorporação, omitir informações relativas ao negócio, deixar de celebrar os contratos dentro do prazo exigido, constitui contravenção à economia popular, podendo ser acionado subsidiariamente o corretor de imóveis.

#### 4.4 RESPONSABILIDADE PERANTE A LEI DE PARCELAMENTO URBANO DO SOLO

A Lei 6.766/79 que dispões sobre o parcelamento urbano do solo, além de regulamentar toda matéria referente a esta prática, também faz a tipificação quanto a presença de condutas que são consideradas criminosas ou fraudulentas, definindo inclusive as penas cominadas para cada uma.

A mesma lei define o que vem a ser loteamento e afins:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (BRASIL, 2013d).

Feitas tais considerações, a Lei de Parcelamento faz referências as condutas que são vetadas com relação à matéria, da seguinte forma:

Art. 37 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 39 Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 47 Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público". (BRASIL, 2013d).

Os crimes estão tipificados na Lei 6.766/79 como sendo crimes contra a Administrações Pública, e estão assim dispostos:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em

loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4o e 5o, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade. (BRASIL, 2013d).

Observando a estrutura da Lei, pode se deduzir que o corretor de imóveis figura no art. 51, quando aparece como concorrente da prática dos crimes previstos no art. 50 da mesma Lei. Sua atuação junto ao cliente deve se dar de forma íntegra, não incorrendo nas condutas tipificadas, sob pena de responsabilização civil e criminal.

Oliveira, em análise da legislação, tece os seguintes comentários, “Com relação à conduta do corretor de imóveis, de notar que aplica-se a regra do artigo 51 da Lei Federal nº 6.766/79, em combinação com o tipo penal incidente na hipótese (previsto no artigo 50 da mesma Lei).” (OLIVEIRA, 2013, p.5).

E corrobora com a jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

LOTEAMENTO IRREGULAR. CRIME PREVISTO NO ART. 50, inciso I, DA LEI Nº 6.766/79. Comete o crime previsto no art. 50, inciso I, da Lei Federal nº 6.766/79, o agente que fraciona terreno originário de loteamento anterior, abrindo rua e contrariando lei ambiental municipal, mesmo que tenha tentado dar aparência de condomínio fechado. Inaceitável alegação de desconhecimento da lei municipal, quando o agente é corretor de imóveis e adquiriu o terreno de consciência da impossibilidade de parcelar. APELAÇÃO IMPROVIDA. UNÂNIME. (TJ/RS, 4a Câmara Criminal, Apelação Crime nº 70.002.295.145, rel. Des. Gaspar Marques Batista, j. em 15/05/01). (Disponível em [www.tjrs.jus.br](http://www.tjrs.jus.br); Acessado em 02/09/2013).

Em jurisprudência mais recente do Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina pode-se extrair:

APELAÇÃO CRIMINAL. CRIME CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. VENDA DE LOTE EM LOTEAMENTO NÃO REGISTRADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE. ART. 50, PARÁGRAFO ÚNICO, INC. I, DA

LEI 6.766/1979. LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. SENTENÇA CONDENATÓRIA. RECURSO DA DEFESA. PLEITO PELA ABSOLVIÇÃO DO RÉU, SOB A ALEGAÇÃO DE QUE NÃO AGIU COM DOLO, POIS DESCONHECIA A ILICITUDE DA VENDA DE TERRENO SEM O DEVIDO REGISTRO DO LOTEAMENTO. NÃO ACOLHIMENTO. AUSÊNCIA DE DOLO E DESCONHECIMENTO DA PRÁTICA DE QUE SUA CONDOTA CARACTERIZAVA CRIME QUE NÃO SE VERIFICARAM. RÉU QUE É CORRETOR DE IMÓVEIS HÁ MAIS DE 20 (VINTE) ANOS. ALEGAÇÃO DE QUE AS DEMAIS IMOBILIÁRIAS TAMBÉM AGIAM DESSA MANEIRA QUE NÃO RESTOU COMPROVADA. REGULARIZAÇÃO POSTERIOR DO TERRENO PELA PREFEITURA QUE NÃO O ILIDE DA PRÁTICA DO CRIME, BEM COMO QUE NÃO DEMONSTRA A AUSÊNCIA DE DOLO, POIS PRATICADA A CONDOTA DESCRITA COMO CRIME. ABSOLVIÇÃO INVIÁVEL. DOSIMETRIA. PEDIDO PELA DIMINUIÇÃO DOS VALORES FIXADOS NA SENTENÇA CONDENATÓRIA. PENA DE MULTA FIXADA EM SEU MÍNIMO LEGAL. IMPOSSIBILIDADE DE MINORAÇÃO, CONSIDERANDO A INEXISTÊNCIA DE CAUSAS DE DIMINUIÇÃO DE PENA. VALOR DA PRESTAÇÃO PECUNIÁRIA QUE RESTOU FUNDAMENTADA PELO JUIZ SENTENCIANTE COM BASE NOS ELEMENTOS OBTIDOS NOS AUTOS. RÉU QUE NÃO COMPROVOU A IMPOSSIBILIDADE DE ARCAR COM OS VALORES. NÃO PREJUÍZO DE POSTERIOR PEDIDO AO JUÍZO DA EXECUÇÃO. MANUTENÇÃO DOS VALORES FIXADOS PELO JUIZ SENTENCIANTE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Criminal n. 2012.062173-9, de Pomerode, rel. Des. Cinthia Beatriz da Silva Bittencourt Schaefer, j. 08-08-2013). (Disponível em [www.tjrs.jus.br](http://www.tjrs.jus.br); Acessado em 09/10/2013).

Extraiu-se da Apelação Criminal n. 2012.062173-9 as palavras da Desembargadora Cinthia Beatriz da Silva Bittencourt Schaefer que de fato são esclarecedoras quanto à responsabilidade do corretor:

*In casu*, o apelante alegou que não sabia da ilicitude da venda de terrenos que não eram desmembrados, pois assim o fazia há anos, bem como que era comum entre as imobiliárias da mesma cidade. Entendo que não se trata de erro de tipo, pois todos os elementos constitutivos da norma foram infringidos.

A alegação do acusado de que não tinha ciência da ilicitude de sua conduta, é de todo improvável.

E mais:

Primeiro, porque não se pode conceber que um corretor de imóveis, com mais de 20 anos de experiência na área, não tenha qualquer conhecimento das ilicitudes que envolvem a transação comercial de imóveis. Ademais, a Lei que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano encontra-se em vigência há mais de 30 anos.

Mediante tais considerações, observa-se que a responsabilização do corretor também é possível frente a tal legislação, inclusive com respaldo jurisprudencial, que afirma que a responsabilidade do corretor de imóveis vai além

da simples transação imobiliária, concorrendo este, nos casos em que fraudada a lei a fim de obter benefícios para si ou para outrem.

#### 4.5 RESPONSABILIDADE PERANTE A LEI CONTRA CRIMES DE LAVAGEM DE DINHEIRO

Os crimes de lavagem de dinheiro decorrem do século passado e sua existência reporta também aos profissionais da corretagem imobiliária. A nova Lei contra os crimes de Lavagem de Dinheiro, 9.613/98, insere o corretor no contexto, de forma que será explorado no presente tópico.

Pereira (2012) define a Lavagem de Dinheiro da seguinte forma:

A expressão "lavagem de dinheiro", explica o autor, foi usada pela primeira vez nos anos 30, nos Estados Unidos, para descrever o uso, pela máfia, do serviço de máquinas automáticas de lavar roupa para justificar recursos obtidos de forma ilícita. De lá para cá, com o avanço do crime organizado, o processo se sofisticou e o uso de pequenos negócios para encobrir o capital sujo foi substituído por "complexas movimentações financeiras em âmbito internacional", exigindo, em contrapartida, o aprimoramento, também, das estratégias de fiscalização e controle, incluindo importantes tratados e convenções internacionais.

As investidas dos organismos do Estado são justamente no sentido de fiscalização, controle e busca por cruzamento de informações prestadas, cada vez mais complexas, de maneira que se "feche" o cerco, para os sonegadores de impostos, agentes estes que praticam os crimes de lavagem.

A atividade de corretagem não está imune a tal fiscalização, e por tal entendimento Carvalho (2012) insere o corretor de imóveis no contexto da seguinte forma:

No ato da compra de qualquer imóvel, seja por escritura pública ou por instrumento particular, as partes devem declarar o valor do imóvel que está sendo alienado. Esse valor constará do título e da matrícula. Referido valor é usado como base de cálculo para o recolhimento de ITBI e Imposto de Renda. Nalguns estados, este valor declarado pelas partes é utilizado, ainda, como base de cálculo para recolhimento de custas notariais referentes à lavra da escritura pública e outros emolumentos. Entretanto, como todos sabem, infelizmente, é procedimento comum e regularmente utilizado no mercado imobiliário, declarar na escritura pública valor inferior ao real, ou seja, o valor da venda apresenta uma relevante diferença com o da avaliação deste bem, sem razões econômicas ou jurídicas que justifiquem tais divergências. Assim, resta caracterizado o subfaturamento.

Agir de tal forma tem suas consequências, e gera responsabilidade para as partes envolvidas. Neste sentido a Lei 9.613/98 traz disposições para coibir tais condutas. (BRASIL, 2013d).

Tal conduta está tipificada como crime no art. 2º, inciso I, da Lei 8.137/90 (crimes contra a ordem tributária) e também no art. 299 do Código Penal (falsidade ideológica). Com o advento da Lei 12.683/12 (crimes de lavagem de dinheiro) a conduta acima exemplificada passou a caracterizar-se como lavagem, pois as novas regras ampliaram o rol de crimes, incluindo a sonegação fiscal. (CARVALHO, 2012).

Pereira (2012) enfatiza que a intenção da lei, além de ampliar a aderência dos crimes, também dá mais força aos órgãos fiscalizadores, de forma:

A nova lei de lavagem de dinheiro, de acordo com os autores, aponta nesse sentido, ao dar mais poderes ao Coaf e exigir que bancos, corretoras de valores, agências de eventos, de intermediação de contratos esportivos, entre outras, mantenham um cadastro atualizado de clientes, e notifiquem autoridades públicas sobre qualquer suspeita de atos de encobrimento de dinheiro sujo praticado por seus usuários.

Carvalho (2012) complementa:

Desta forma, como se vê graves são os riscos jurídicos e patrimoniais que estão sujeitos os participantes de uma operação subfaturada. E, infelizmente as partes (comprador e vendedor) nem sempre são devidamente alertadas, quanto a tais riscos, pelos profissionais que lhes prestam assessoria. Igualmente, é importante destacar que independentemente de quem tenha auferido o benefício com a sonegação fiscal, seja vendedor ou comprador, quaisquer dos contratantes, inclusive corretores de imóveis e representantes legais de imobiliárias, que intervirem ou concorreram para sua prática, poderão ser responsabilizados (artigo 11 da Lei 8.137/90 — define crimes contra a ordem tributária).

Como se observa, os corretores de imóveis poderão e serão responsabilizados civil e criminalmente, caso não prestem todas as informações para que o negócio se realize de forma transparente. Subfaturar contratos, declarar valores não reais, recaem em crime de lavagem de dinheiro, estando estes sujeitos ao controle dos órgãos fiscalizadores.

Assim, nos apresenta Carvalho (2012) com seu posicionamento:

Por fim, não poderíamos encerrar este artigo sem mencionar a importante iniciativa do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), ao editar a Resolução 1.168/2010, a qual passou a incluir como lavagem de dinheiro, dentre outras operações suspeitas, as transações com aparente

subfaturamento do valor do imóvel, bem como, dispôs acerca da obrigatoriedade das pessoas jurídicas, que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, a comunicarem ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) as transações imobiliárias de valor igual ou superior a R\$100.000,00 (cem mil reais). E atualmente, com o advento da Lei 12.683/12, o art. 9º inciso X da Lei 9.613/98 incluiu o corretor de imóveis (pessoa física) como uma das pessoas sujeitas aos mecanismos de controle da Lei, estando obrigado a comunicar o COAF e a manter cadastro de seus clientes e registro de todas as suas operações imobiliárias.

Com base nessas informações, pode se observar que os órgãos de controle e fiscalização estão atentos às práticas realizadas pelos corretores imobiliários, sejam pessoas físicas ou jurídicas. As práticas fraudulentas levam à responsabilidade do corretor, que responderá judicialmente por seus atos, buscando o legislador a proteção da ordem jurídica e econômica do país.

## 5 CONCLUSÃO

O constante crescimento do mercado imobiliário brasileiro tem sido impulsionado pela facilidade de obtenção de créditos para compra da casa própria, principalmente por programas de ordem governamental. Tal situação nos remete a um grande crescimento de relações jurídicas entre os agentes envolvidos nesse mercado, sejam eles compradores, vendedores ou corretores de imóveis.

O presente estudo monográfico cuidou em apurar e verificar os diversos tipos de responsabilidades, principalmente a civil, com relação à figura do corretor de imóveis, que é o agente responsável por intermediar uma relação de compra e venda, procurando para seu cliente o negócio que melhor lhe satisfaça.

Procurou-se compreender a responsabilidade civil subjetiva, quando se trata de Código Civil, e também a responsabilidade civil objetiva, quando falamos de Código de Defesa do Consumidor. Foram feitos ainda estudos com relação à Lei de Incorporações nº 4.591/64, Lei de Parcelamento Urbano do Solo nº 6.766/79 e Lei Contra Crimes de Lavagem de Dinheiro nº 9.613/98, para evidenciar-se o quão amplo é a abrangência do tema.

Observou-se de plano que a responsabilidade do corretor de imóveis tem sido ampliada nos últimos tempos, a edição do próprio Código Civil pela Lei nº 12.236, de 2010, que alarga o dever de cuidado, de informação, de prestação do melhor serviço, e também a edição da Lei Contra Crimes de Lavagem de Dinheiro no ano de 2012, são reflexos claros da preocupação do legislador com essa atividade.

O Código Civil de 2002 apresenta uma responsabilidade ao corretor de imóveis, que conhecemos na doutrina por subjetiva, sua condição principal é a presença do elemento culpa. Através da culpa é que se chega a responsabilização do corretor que tenha incorrido para qualquer eventual dano que venha a causar a outrem. Sem a prova da culpa não há de se falar em responsabilidade subjetiva. Provada a existência do dano e da culpa do corretor, está este sujeito ao pagamento de indenização por perdas e danos, conforme dispõe o CC.

Por outro lado o Código de Defesa do Consumidor debruça-se sobre a responsabilidade civil objetiva, que nada mais é que uma forma que o legislador encontrou de proteger o elo mais fraco da relação, neste caso o consumidor, ou cliente do corretor. Neste tipo de responsabilidade existe a presunção da culpa por

parte do fornecedor dos serviços, ou neste caso, do corretor de imóveis. Ele como sendo agente que desenvolve atividade empresarial assume para si o risco de prestar serviços com qualidade, sob pena de ser responsabilizado por perdas e danos pela má prestação que venha a ocorrer.

Da Lei de Incorporações Imobiliárias se extraiu além da responsabilidade civil, a responsabilidade criminal. A prática de condutas não condizentes com o referido diploma legal podem acarretar sérios problemas aos corretores de imóveis, que podem responder ainda de forma solidária junto ao incorporador. Constitui crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo propostas, contratos e a simples comunicação ao público sobre falsa construção de condomínio. Por isso a importância que foi dada ao dever de informar do corretor de imóveis. Prestar informações falsas acarreta em responsabilização, podendo ser julgados criminalmente e civilmente pelos seus atos.

A Lei de Parcelamento Urbano do Solo também apresenta aspectos relevantes à responsabilidade do corretor de imóveis. Parcelar, efetuar loteamento ou desmembramento de qualquer imóvel sem a devida autorização do órgão legal constitui infração penal, prevista nesta lei. A pessoa que der publicidade, divulgação, ou até mesmo comercializar tais unidades, incorre na mesma pena. É aqui que se vislumbra a responsabilidade do corretor, a reputa-se que tal responsabilidade vai além da simples transação imobiliária, concorrendo este, nos casos em que fraudada a lei a fim de obter benefícios para si ou para outrem.

Por fim analisou-se a Lei Contra Crimes de Lavagem de Dinheiro em que a figura do corretor passou a ter maior visibilidade e fiscalização por parte dos órgãos responsáveis após a alteração desta lei em 2012. Como se observa, os corretores de imóveis poderão e serão responsabilizados civil e criminalmente, caso não prestem todas as informações para que o negócio se realize de forma transparente. Subfaturar contratos, declarar valores não reais, recaem em crime de lavagem de dinheiro, estando estes sujeitos ao controle dos órgãos fiscalizadores, podendo ser responsabilizados também administrativamente.

Observou-se que existe regulamentação suficiente quando tratamos da responsabilidade do corretor de imóveis. Importante destacar que a regulamentação e a edição de leis que tratam do assunto têm crescido nos últimos tempos, justamente acompanhando o crescimento do mercado imobiliário. As legislações tem se tornado cada vez mais exigente com relação aos ditames da profissão.

## REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. **Contratos Nominados**: mandato, comissão agência e distribuição, corretagem, transporte. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm); Acesso em: 8 novembro de 2012.

\_\_\_\_\_, **Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências**. Brasília: 1978. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6530.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm); Acesso em: 13 ago. 2013a.

\_\_\_\_\_, **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências**. Brasília: 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm); Acesso em: 10 ago. 2013b.

\_\_\_\_\_, **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Brasília: 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm); Acesso em: 10 ago. 2013c.

\_\_\_\_\_, **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Brasília: 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm); Acesso em: 16 ago. 2013d.

\_\_\_\_\_, **Dispõe sobre os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores; a prevenção da utilização do sistema financeiro para os ilícitos previstos nesta Lei; cria o Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF, e dá outras providências**. Brasília: 1998. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L9613.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9613.htm); Acesso 16 ago. 2013e.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**. 3. ed.; 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2010-2011.

\_\_\_\_\_, **Curso de direito civil**. 5. ed.; v. 2. São Paulo: Saraiva, 2012.

COFECI. **RESOLUÇÃO-COFECI N.º 326/92 - Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis**. Disponível em: [http://www.cofeci.gov.br/portal/arquivos/legislacao/1992/resolucao326\\_92.pdf](http://www.cofeci.gov.br/portal/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf); Acessado em: 10/09/2013.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2005. V.4.

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

FILHO, Teixeira. **Ética nas Rotinas do Corretor de Imóveis** 2011. Disponível em: <http://teixeirafilho.blogspot.com.br/2011/07/etica-nas-rotinas-do-corretor-de.html>; Acessado em: 10/09/2013.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil: Responsabilidade Civil**. São Paulo: Saraiva, 2006. v. 3.

\_\_\_\_\_, **Novo curso de direito civil, volume 3: responsabilidade civil** / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. — 10. ed. rev., atual. e ampl. — São Paulo : Saraiva, 2012.

GHEZZI, Leandro Leal. **A incorporação imobiliária: à luz do código de defesa do consumidor e do código civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 4: Responsabilidade Civil**. São Paulo: Saraiva: 2011.

\_\_\_\_\_, **Direito civil brasileiro, volume 4 : responsabilidade civil** / Gonçalves. — 7. ed. — São Paulo : Saraiva, 2012.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil, v. 2 : direito das obrigações e responsabilidade civil** / Roberto Senise Lisboa. — 6. ed. — São Paulo : Saraiva, 2012.

OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. **Breves anotações aos crimes previstos na Lei do Parcelamento do Solo Urbano**. Disponível em: [www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/crimesparcelamento.doc](http://www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/crimesparcelamento.doc); Acessado em 02/09/2013.

PEREIRA, Robson. **As alterações na lei contra lavagem de dinheiro**. 2012. <http://www.conjur.com.br/2012-out-29/estante-legal-alteracoes-lei-lavagem-dinheiro>; Acessado em: 02/09/2013.

RAIMUNDO, Celso Pereira. **Dicionário Imobiliário**. Florianópolis: Editora Imobiliária, 2002.

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

RAPOSO, Alexandre. FERREIRA, Hélio Ricardo. e SARABANDO, José Fernando. **O corretor de imóveis e o código de defesa do consumidor**. Rio de Janeiro: Editai, 1996.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2002.

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

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: Responsabilidade civil**. 3. ed. v. 4 atual. São Paulo: Atlas, 2003.

\_\_\_\_\_, Sílvio de Salvo. **Direito civil: Responsabilidade civil.** 5. ed. V 4. São Paulo: Atlas, 2006.

\_\_\_\_\_, Sílvio de Salvo. **Direito civil: Contratos em Espécie.** 13. ed. V.3. São Paulo: Atlas, 2013a.

\_\_\_\_\_, Sílvio de Salvo. **Direito civil: Responsabilidade Civil.** 13. ed. V.4. São Paulo: Atlas, 2013b.