

UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC

CURSO DE DIREITO

MAIKO BORGES GONÇALVES

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS NAS VENDAS
REALIZADAS SEM A OBSERVAÇÃO DO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO,
PREVISTO PELA LEI 4.591/1964.**

CRICIÚMA

2015

MAIKO BORGES GONÇALVES

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS NAS VENDAS
REALIZADAS SEM A OBSERVAÇÃO DO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO,
PREVISTO PELA LEI 4.591/1964.**

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. Alisson Tomaz Comin.

CRICIÚMA

2015

MAIKO BORGES GONÇALVES

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS NAS VENDAS
REALIZADAS SEM A OBSERVAÇÃO DO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO,
PREVISTO PELA LEI 4.591/1964.**

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, 03 de julho de 2015.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Alisson Tomaz Comin - UNESC - Orientador

Prof. Maicon Henrique Aléssio – UNESC - Examinador

Prof. Vladimir Trizotto - UNESC - Examinador

Dedico esta monografia a todos os que me apoiaram e me incentivaram no decorrer desta graduação.

AGRADECIMENTOS

Ao Professor Alisson Tomaz Comin, que aceitou me orientar neste trabalho, sempre com muita dedicação e empenho.

Ao Professor Vladimir Trizotto, que ajudou na escolha do tema e orientação no tocante às doutrinas. E sempre se colocando a disposição para auxiliar no que fosse preciso.

A minha namorada, Dyelen Wernke, pessoa muito especial na minha vida, e que ao mesmo tempo também se dedicava a sua monografia, porém, nunca deixou de me incentivar e ajudar em tudo que aquilo que precisei, sempre com muito amor e dedicação.

Aos meus pais, Valni Gonçalves e Maria Teonice Borges Gonçalves, que me ensinaram todos os valores que hoje trago comigo, e que nunca mediram esforços para que eu pudesse concluir minha graduação.

A minha irmã, Larissa Borges Gonçalves, que desde pequena me serve como fonte de inspiração, com toda sua luta e vontade de vencer as barreiras que a vida nos impõe.

Aos amigos que fiz na universidade, que nos momentos em que precisei, sempre estiveram ao meu lado, ajudando e apoiando. E que certamente, levarei estas amizades para o resto de minha vida.

“O êxito da vida não se mede pelo caminho que você conquistou, mas sim pelas dificuldades que superou no caminho.”

Abraham Lincoln

RESUMO

A presente monografia trata das hipóteses de verificação da responsabilidade civil do corretor de imóveis, na relação específica com a venda sem o registro de incorporação. Buscando apurar de que maneira o corretor irá responder perante a não observância do registro de incorporação. Tratando, portanto, da responsabilidade civil subjetiva e solidária. Verificando se responde somente o incorporador, ou solidariamente com este, o corretor de imóveis, após o advento da Lei 4.591/1964. Tendo como metodologia de pesquisa, o método dedutivo, com pesquisa teórica e qualitativa, utilizando-se de material bibliográfico e documental legal. Sendo objeto de estudo ainda, as legislações, para que se pudesse nortear e amparar todo o alegado, portanto, foram utilizados o Código Civil, Lei 4.591/1964 que trata das incorporações e o Código de Ética Profissional do Corretor de Imóveis. Com as pesquisas realizadas, foi possível alcançar resultados significantes, a fim de se poder estabelecer a responsabilidade civil do corretor de imóveis. Depois desta minuciosa pesquisa, foi então possível obter a conclusão de que responde o corretor de imóveis solidariamente com o incorporador. Face ao não cumprimento dos dispositivos legais encontrados nas legislações aqui estudadas.

Palavras-chave: Responsabilidade civil. Corretor de imóveis. Incorporação. Registro de incorporação.

ABSTRACT

This monograph deals with hypothesis testing of liability Realtor in specific relation to the sale without the incorporation of record. Seeking to determine how the broker will answer to the failure to observe the incorporation of record. Treating therefore the subjective and several liability. Verifying that only responds the developer, or jointly with this, the realtor, after the enactment of Law 4.591/1964. With the research methodology, the deductive method, with theoretical and qualitative research, using bibliographic material and legal documents. Being object of study still, the laws, so that they could guide and support all the alleged therefore we used the Civil Code, Law 4.591/1964 is the mergers and the Code of Ethics of Professional Real Estate Agent. With the research conducted, it was possible to achieve significant results in order to be able to establish the liability of the realtor. After this thorough research, it was then possible to obtain the conclusion that answers the realtor jointly with the developer. Given the non-compliance of legal provisions found in the laws studied here.

Keywords: Civil liability . Real estate agent. Incorporation . Incorporation of record.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
COFECI	Conselho federal de Corretores de Imóveis
Art.	Artigo
CC	Código Civil
P.	Página

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	1
2 RESPONSABILIDADE CIVIL	2
2.1 CONCEITO	2
2.2 FUNDAMENTAÇÃO NO CÓDIGO CIVIL	3
2.3 OBJETIVOS	4
2.4 PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL.....	6
2.4.1 Da Conduta Humana	6
2.4.2 Do Dano	7
2.4.3 Nexo de Causalidade	9
2.4.4 Dolo e Culpa	10
2.5 TEORIAS DA RESPONSABILIDADE	12
2.5.1 Responsabilidade Subjetiva	12
2.5.2 Responsabilidade Objetiva	14
2.6 RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA	15
3 CORRETOR DE IMÓVEIS	18
3.1 CONCEITO	18
3.2 REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO.....	19
3.3 DEVERES DO CORRETOR DE IMÓVEIS.....	20
3.4 DA CORRETAGEM.....	25
4 DA INCORPORAÇÃO E SEU REGISTRO	30
4.1 BREVE INTRODUÇÃO HISTÓRICA.....	30
4.2 CONCEITO	31
4.3 BASE LEGAL DA INCORPORAÇÃO	32
4.4 DO OBJETIVO DA INCORPORAÇÃO	37
4.5 DAS INFRAÇÕES	39
4.6 RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS PERANTE A VENDA DE IMÓVEL SEM O REGISTRO DE INCORPORAÇÃO	41
5 CONCLUSÃO	46
REFERÊNCIAS	48

1 INTRODUÇÃO

Visar-se-á no presente trabalho estudar a responsabilidade civil do corretor de imóveis que pratica a venda de unidades autônomas de imóveis sem o devido registro de incorporação exigido expressamente pela Lei 4.591/64.

Para tal estudo se analisará os principais aspectos da responsabilidade civil, seus elementos principais e as teorias hoje predominantes no ordenamento jurídico. Faz-se necessário também o estudo do corretor de imóveis, principalmente a regulamentação dessa profissão e seus deveres. Por fim estudar-se-á o registro de incorporação, tendo como base a Lei 4.591/64, para assim analisar a responsabilidade civil cabível ao corretor de imóveis, nos casos de venda sem a observação da referida lei.

Logo após o término da segunda guerra mundial começaram a surgir problemas relacionados a habitação, como por exemplo a falta de espaço para suprir a demanda de muitas moradias. Foi por esta razão que se deram início, com maior ênfase, as construções de edifícios, onde cada pessoa, ou família, habitaria uma unidade autônoma, otimizando o problema anteriormente elencado.

No Brasil não foi diferente, surgiram problemas habitacionais semelhantes aos enfrentados nos outros países. Com isso, os empresários começaram a enxergar ali uma boa oportunidade para lucrar. Deu-se início a uma série de construções de edifícios, que se perdura até os dias atuais, visto a alta demanda habitacional.

Como essas construções, à época, se tratava de algo novo no país, não havia lei para regulamentar tal prática, deixando desamparados juridicamente aqueles que negociavam tais unidades autônomas. Foi aí que, com a necessidade emergente, se criou a Lei 4.591/1964, que veio justamente para regular essa prática, e acabar com quaisquer tipos de abusos praticados pelos incorporadores perante os consumidores.

Tal estudo é necessário para que seja apresentada uma resposta aqueles consumidores que comprem uma fração ideal, ou unidade autônoma, de um imóvel, através de um corretor e que tiveram seus direitos lesados, visto a falta de registro de incorporação do imóvel.

Destaca-se que para o presente estudo se pautou pelo método indutivo, com pesquisa qualitativa, baseada em material bibliográfico e documental legal.

2 RESPONSABILIDADE CIVIL

Estudar-se-á no presente capítulo o tema responsabilidade civil. Primeiramente uma abordagem sobre seu conceito e sua fundamentação no Código Civil de 2002. Dar-se-á enfoque aos seus objetivos, bem como os elementos essenciais para a sua configuração, no tocante a cada teoria adotada no caso em questão. Por fim será analisada a responsabilidade solidária, essencial para o presente estudo.

2.1 CONCEITO

O tema responsabilidade civil pode ser encontrado em um leque muito grande de doutrinas, sendo que cada uma possui sua peculiaridade. Porém, ao analisá-las, é possível chegar-se a um conceito em 'comum', onde é pode-se dizer de maneira simplificada que a trata-se de uma garantia de reparar um dano, seja este na esfera moral ou material, causado a outrem.

As atividades exercidas por pessoa natural ou por pessoa jurídica que causarem dano a outrem, de regra terão de ser reparados, pois este ato exercido, sempre vinculado a um prejuízo ao terceiro, criará responsabilidade por parte daquele que causou o dano. Deste modo chega-se à conclusão de que toda atividade humana pode acarretar o dever de indenizar, se reunidos os elementos essenciais da responsabilidade civil, sendo que este é o ramo do direito que estudará o conjunto de princípios e as normas que orientam essa obrigação de indenizar (VENOSA, 2013, p. 1).

Diniz define desta maneira a responsabilidade civil:

A 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 (2005, p.40).

É possível observar na definição acima, que a autora inclui em seu conceito a ideia de que também será responsável quem detiver coisas que por ventura possam vir a causar prejuízos a terceiros; pessoa que por ela responda; bem como por alguma imposição legal.

Coelho define o tema da seguinte maneira:

Responsabilidade civil é a obrigação em que o sujeito ativo pode exigir o pagamento de indenização do passivo por ter sofrido prejuízo imputado a este último. Constitui-se o vínculo obrigacional em decorrência de ato ilícito do devedor ou de fato jurídico que o envolva. Classifica-se como obrigação não negocial (2010, p. 266).

Analisados tais conceitos, é perceptível verificar que, em comum, tratam dois aspectos dos quais parecem ser essenciais ao falar-se do tema responsabilidade civil. Sendo eles a ação e a ocorrência do dano.

Responsabilidade civil não se trata de uma obrigação originária, mas sim secundária, já que para que ela ocorra, é necessária uma ação primária. Sendo assim, a responsabilidade, apenas um dever jurídico consequente (STOCO, 2013, p. 155).

Visto isto, passar-se-á analisar de maneira mais minuciosa este tema, visando deixar claro a responsabilidade civil em seus aspectos mais relevantes, a fim de que o enfoque principal deste trabalho possa ser entendido com maior clareza quando abordado.

2.2 FUNDAMENTAÇÃO NO CÓDIGO CIVIL

O Código Civil de 1916 era mais restrito no tocante ao tema responsabilidade civil. Este aduzia, nos artigos 159 e 160¹, uma espécie de conceito e as exceções ao dever de indenizar. Nota-se que o referido código se filiava puramente a teoria subjetiva, que será analisada em item próprio. Na parte especial, nos artigos 1.518 á 1.532 e 1.537 á 1.553, falava-se, mais minuciosamente, sobre o

¹ Art. 159. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano.
A verificação da culpa e a avaliação da responsabilidade regulam-se pelo disposto neste Código, arts. 1.521 a 1.532 e 1.542 a 1.553.

Art. 160. Não constituem atos ilícitos:

- I. Os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido.
- II. A deterioração ou destruição da coisa alheia, afim de remover perigo iminente (arts. 1.519 e 1.520).
Parágrafo único. Neste último caso, o ato será legítimo, somente quando as circunstâncias o tornarem absolutamente necessário, não excedendo os limites do indispensável para a remoção do perigo.

ato ilícito e a liquidação das obrigações decorrentes da responsabilidade civil (BRASIL, 2015-B).

O Código Civil de 2002 traz em sua parte especial, além do conceito dos atos ilícitos dispostos nos artigos 186 a 188, mais precisamente no Título IX, a matéria que trata da responsabilidade civil, sendo que dos arts. 927 á 943 é tratado da obrigação de indenizar, e do 944 á 954 da indenização (BRASIL, 2015-A).

Vale aqui transcrever os dois principais artigos, quando se refere ao assunto da responsabilidade civil, que são eles o artigo 186 da parte geral e 927 parte especial do Código Civil, *in verbis*:

Art. 186: Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 927: Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo (BRASIL, 2015-A).

O artigo 927 do Código Civil de 2002 versa sobre a obrigação de reparar o dano causado a outrem por cometimento de ato ilícito, cabendo ao artigo 186 designar quando será cometido ato ilícito.

Rizzardo faz importante ressalva no que tange a aplicação da Lei nos casos concretos. “Útil lembrar que incide a disciplina da lei vigente ao tempo da ocorrência do fato que ensejou a responsabilidade, embora exercido o direito sob a égide de nova lei [...]” (2013, p. 23).

É possível então observar que o importante a se analisar para aplicação da lei é o tempo em que o fato ocorreu, mesmo que no momento do ajuizamento da ação para ressarcimento de eventuais danos haja nova lei que disponha sobre o tema.

É importante, para o tema abordado, o presente estudo da legislação, já que aqui é possível verificar como esta trata do tema e que aspectos são relevantes para a caracterização da responsabilidade civil.

2.3 OBJETIVOS

Como já visto, o ordenamento jurídico atual dispõe, em diversos artigos, sobre a responsabilidade civil. Assim, analisar-se-á agora qual o objetivo que o legislador quis alcançar com a disposição de tais artigos.

Quando uma pessoa comete um ato ilícito, ela quebra o equilíbrio jurídico-econômico que há entre as partes, surgindo, assim, o dever de repará-lo, para que este equilíbrio volte na medida do possível, a ser como era antes da ocorrência do ato ilícito (CAVALIERI, 1999, p. 24).

Destaca ainda a importância do tema em face de seu objetivo, o doutrinador Gonçalves.

O tema é, pois, de grande atualidade e de enorme importância para o estudioso e para o profissional do direito. Grande é a importância da responsabilidade civil, nos tempos atuais, por se dirigir à restauração de um equilíbrio moral e patrimonial desfeito e à redistribuição da riqueza de conformidade com os ditames da justiça [...] (2011, p. 22).

Diniz versa da seguinte forma sobre o tema:

A responsabilidade civil cinge-se, portanto, à reparação do dano causado a outrem, desfazendo tanto quanto possível seus efeitos, restituindo o prejudicado ao *status quo ante* (2005, p.5).

Norris pontua, sobre responsabilidade civil, que “seus objetivos são os de compensar as perdas sofridas pela vítima e desestimular a repetição de condutas semelhantes em um momento posterior” (1996, p. 27).

Coelho entende da seguinte forma:

A função da responsabilidade civil é principalmente ressarcir os prejuízos da vítima. A recomposição do patrimônio ou do direito do sujeito lesado por ato juridicamente imputável a outrem é o objetivo primário das regras de responsabilização (2010, p. 283).

Gonçalves ainda faz indagação sobre a função da sanção, salientando que “cabe indagar se a sanção que o ordenamento jurídico aplica como resposta destina-se a castigar o autor de comportamento antijurídico, por ação ou por omissão, ou a ressarcir a vítima do dano injusto” (2011, p. 30).

Observa-se, então, que a responsabilidade civil surge com o escopo da reparação do dano causado, bem como para que possa manter a estabilidade na relação entre as pessoas e faça com que sirva de desestímulo para a possível repetição da prática ilícita.

2.4 PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDA CIVIL

Para que se configure a responsabilidade civil faz-se mister a explanação sobre pressupostos essenciais. Sem os quais não haverá a configuração da responsabilidade civil.

Não se trata de matéria em que a doutrina seja pacífica, motivo este, que torna difícil a caracterização dos pressupostos necessários. No entanto, extraem-se comumente os seguintes pressupostos: a existência de uma ação, podendo ela ser comissiva ou omissiva e que esta esteja devidamente positivada como tal, bem como a imprescindível ocorrência de um dano, seja ele moral ou patrimonial, e, por último, o nexo de causalidade entre o dano e a ação. (DINIZ, 2014, p. 53). É cabível, portanto, neste momento a apresentação dos mesmos.

2.4.1 Da Conduta Humana

Como já visto, a conduta se dará através de uma ação ou omissão do agente, Cavaliere define desta forma:

Entende-se, pois, por conduta o comportamento humano voluntário que se exterioriza através de uma ação ou omissão, produzindo consequências jurídicas. A ação ou omissão é o aspecto físico, objetivo, da conduta, sendo a vontade o seu aspecto psicológico, ou subjetivo (2014, p. 37).

Destaca Stoco:

O elemento primário de todo ato ilícito é uma conduta humana e voluntária no mundo exterior. Esse ilícito, como atentando a um bem juridicamente protegido, interessa à ordem normativa do Direito justamente porque produz um dano. Não há responsabilidade sem um resultado danoso. [...] Não há responsabilidade civil sem determinado comportamento humano contrário à ordem jurídica (2013, p. 131).

Com isto é possível verificar que a conduta nada mais é que um comportamento humano em que através dele dá-se causa a um dano a outrem.

Ainda no tocante a conduta, é cabível aqui a explanação sobre a ação e a omissão, sendo que estas duas formas de condutas poderão dar causa ao dano, e por consequência, levando a uma responsabilidade civil.

No que se refere a omissão, para que ela se configure será necessário que haja um dever jurídico, ou seja, a obrigação de praticar tal ato. Esta obrigação

pode ainda se dar através de lei, ou de convenção. Sendo que desta omissão deverá ficar demonstrado que como o cumprimento da obrigação originária o dano poderia ter sido evitado (GONÇALVES, 2013, p. 59).

Para Stoco, a omissão é “uma conduta negativa. Surge por que alguém não realizou determinada ação quando deveria fazê-lo. A sua essência esta propriamente em não se ter agido de determinada forma” (2013, p. 179).

Desta forma, fica claro que a omissão se dá através de uma conduta que deveria ser praticada pelo agente e, não praticando tal conduta, sendo ela obrigatória por lei ou por convenção, dá causa a um dano. Gerando assim, a responsabilidade civil, e o conseqüente dever de indenização.

Já no que se refere a ação define Cavalieri Filho:

A ação é a forma mais comum de exteriorização da conduta, por que, fora do domínio contratual, as pessoas estão obrigadas a abster-se da prática de atos que possam lesar o seu semelhante, de sorte que a violação desse dever geral de abstenção se obtém através de um fazer. Consiste, pois, a ação em um movimento corpóreo comissivo, um comportamento positivo, como a destruição de uma coisa alheia, a morte ou lesão corporal causada em alguém, e assim por diante (2014, p. 38).

Gagliano e Pamplona Filho concluem que a ação: “traduz-se pela prática de um comportamento ativo, positivo, a exemplo do dano causado pelo sujeito que, embriagado, arremessa o seu veículo contra o muro do vizinho” (2013, p. 78).

Desta forma, é possível verificar-se que a ação é a conduta que o agente pratica, quando não deveria praticar, e deste ato resulta em um dano.

Stoco aduz que “ação e omissão constituem, por isso mesmo, tal como no crime, o primeiro momento da responsabilidade civil” (2013, p. 178). Assim sendo, o primeiro passo para que ocorra uma futura responsabilidade civil, será a ocorrência de uma ação ou omissão.

2.4.2 Do Dano

Para a configuração da responsabilidade civil é imprescindível que haja um dano a outrem. Diversas são as esferas que pode se manifestar o dano, fato este que dificulta a sua definição legal. Conforme leciona Cavalieri Filho:

Não temos uma definição legal de dano, sendo esta a razão de grande proliferação de conceitos e modalidades de danos. Temos hoje uma

verdadeira inundação de danos ressarcíveis nada criteriosa. [...] Correto, portanto, conceituar o dano como sendo lesão a um bem ou interesse juridicamente tutelado, qualquer que seja a sua natureza, quer se trate de um bem patrimonial, quer se trate de um bem integrante da personalidade da vítima, como sua honra, a imagem, a liberdade etc. Em suma, dano é a lesão de um bem jurídico, tanto patrimonial como moral, vindo daí a conhecida divisão do dano em patrimonial e moral (2014, p. 44).

É visto, portanto, que o dano pode se classificar em esfera patrimonial ou extrapatrimonial, sendo aquele o dano material, e este o dano moral. É o que aduz também a redação do artigo 186² do Código Civil de 2002.

Sobre o dano moral define Rizzardo:

Dano moral, ou não patrimonial, ou ainda extrapatrimonial, reclama dois elementos, em síntese, para configurar-se: o dano e a não diminuição do patrimônio. Apresenta-se como aquele mal ou dano – que atinge valores eminentemente espirituais ou morais, como a honra, a paz, a liberdade física, a tranquilidade de espírito, a reputação, a beleza etc. (2013, p. 16).

É, portanto, aquele dano em que não atinge o patrimônio alheio, e sim a esfera íntima. Diferente do que ocorre no dano patrimonial, conforme ensina Diniz:

Para se definir o dano patrimonial ter-se-á de partir do conceito de patrimônio, visto que o termo “dano patrimonial” vincula a noção de lesão ao conceito de patrimônio. O patrimônio é uma universalidade jurídica constituída pelo conjunto de bens de uma pessoa, sendo, portanto, um dos atributos da personalidade e como tal intangível (2014, p.84).

Ainda sobre o tema conceitua Rizzardo:

No dano patrimonial, há um interesse econômico em jogo. Consuma-se o dano com o fato que impediu a satisfação da necessidade econômica. O conceito de patrimônio envolve qualquer bem exterior, capaz, de classificar-se na ordem das riquezas materiais, valorizável por sua natureza e tradicionalmente em dinheiro. Deve ser idôneo para satisfazer uma necessidade econômica e apto de ser usufruível (2014, p.84).

Nota-se a diferença entre os tipos de dano, pois enquanto o dano patrimonial está vinculado diretamente a dilapidação do patrimônio alheio, o dano moral está ligado com a vida íntima e valores morais da pessoa, não envolvendo, assim, aspectos patrimoniais.

Mesmo sabendo a diferença entre as duas espécies de dano ainda não é possível definir no que se refere ao *quantum* indenizatório, pois já que um envolve a

² Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

moral de terceiros, ou então o patrimônio deste, qual seria o critério para avaliar os prejuízos causados, gerando a responsabilidade civil e, por consequência, o dever de indenização. Para esclarecer tal dúvida Stoco traz a ideia de como avaliar o dano causado, sendo ele patrimonial ou moral:

O dano material, não sendo possível o retorno ao status quo ante, se indeniza pelo equivalente em dinheiro, enquanto o dano moral, por não ter equivalência patrimonial ou expressão matemática, se compensa com um valor convencional, mais ou menos aleatório, mas que não pode levar à ruína aquele que paga, nem causar enriquecimento a quem recebe, ou conceder a este mais do que conseguiria amealhar com seu próprio trabalho e esforço. Há de caracterizar-se como um mero afago, um agrado ou compensação ao ofendido, para que esqueça mais rapidamente dos aborrecimentos e dos males d'alma que suportou (2013, p. 1236-1237).

Explicação esta que permite a visualização do que se leva em consideração para que se possa chegar a um valor satisfatório a parte que sofreu o dano. Notando ainda que em se tratando de dano moral, há de se observar que o valor pago pelo causador do dano não poderá levá-lo a situação difícil financeiramente, bem como aquele que recebe, não poderá enriquecer as custas daquele que causou o dano.

2.4.3 Nexo de Causalidade

Tratar-se-á agora de um campo imprescindível para se configurar a responsabilidade civil, já que para haver a responsabilização, conforme destacam os doutrinadores abaixo mencionados, é necessário que haja um nexo causal entre o ato ilícito ocorrido com o dano causado.

Nexo causal nada mais é do que a vinculação do prejuízo causado e a ação que o provocou, causado de forma direta ou que sua consequência era previsível. Configurando-se, então, como a ação causadora do dano. É necessário verificar que tal fato danoso ocorrido posteriormente à conduta ilícita não teria ocorrido se não houvesse a prática do referido ato. Com exemplo cita-se o caso de um indivíduo quebrar a vitrine de uma loja e por esse motivo a mesma ser furtada, então haverá o nexo causal, já que se não houvesse tal conduta, não haveria o furto posterior (DINIZ, 2014, p. 131).

O nexo causal também é assim conceituado por Venosa:

O conceito de nexa causal, nexa etiológico ou relação de causalidade derivadas leis naturais. É o liame que une a conduta do agente ao dano. É por meio do exame da relação causal que concluímos quem foi o causador do dano. Trata-se de elemento indispensável. A responsabilidade objetiva dispensa a culpa, mas nunca dispensará o nexa causal. Se a vítima, que experimentou um dano, não identificar o nexa causal que leva o ato danoso ao responsável, não há como ser ressarcida. Nem sempre é fácil, no caso concreto, estabelecer a relação de causa e efeito (2007, p. 45).

Stoco pontua dizendo que o nexa causal é indispensável pra responsabilização, então, é de suma importância que o dano tenha sido causado por uma conduta do sujeito. Assim, destaca que antes mesmo de verificar a culpa do agente, é necessário que se verifique se foi ele quem deu causa ao resultado ocorrido (2013, p. 204).

Há de se falar também nas causas de exclusão do mesmo. É possível verificar em diversas situações onde uma pessoa é chamada para responder por algum dano causado, porém, aquele que é chamado para responder não é quem realmente deu causa ao evento danoso. Pois, analisado o fato concreto, chega-se a conclusão de que sua conduta não foi a que gerou o dano. Motivo este, que em determinadas situações há a possibilidade de ocorrer a exclusão do nexa causal, tendo como previsão nas hipóteses de caso fortuito, força maior, fato exclusivo da vítima ou de terceiro. Desta forma, não terá obrigação de reparar o dano causado (RIZZARDO, 2013, p. 45).

Fica evidente, então, a grande importância do nexa causal para a responsabilização de alguém por algum fato danoso que vier a ocorrer. Contando também com as hipóteses de exclusão, que em algumas situações excluem a responsabilidade do agente.

2.4.4 Dolo e Culpa

Destaca-se importante o estudo entre esses dois institutos, já que na definição de ato ilícito elencada no Código Civil de 2002³, refere-se a culpa *stricto sensu* – culpa - e *lato sensu* – dolo -, ou seja, o dolo também está aí englobado.

O dolo, ou culpa *lato sensu*, conceituado de maneira simplificada, pode-se dizer que é a vontade da pessoa em praticar um ato ilícito. Aquilo que se faz de

³ Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

maneira consciente e querendo o resultado. Em suma, de maneira voluntária. Fica então definido como algo em que o autor quis de maneira proposital que ocorresse (STOCO, 2013, p.179).

Assim define o doutrinador Cavalieri Filho:

[...] pode-se dizer que há no dolo conduta intencional, dirigida a um resultado ilícito. Dolo, portanto, é a vontade conscientemente dirigida à produção de um resultado ilícito. É a infração consciente do dever preexistente, ou o propósito de causar dano a outrem [...] (2014, p. 46).

Verifica-se que mencionando as expressões ação ou omissão voluntária, estará sendo caracterizada a definição do dolo (RIZZARDO, 2013, p. 3).

Cavalieri Filho também traz seu conceito em razão do tema abordado:

[...] Pode-se dizer que há no dolo conduta intencional, dirigida a um resultado ilícito. Dolo, portanto, é a vontade conscientemente dirigida à produção de um resultado ilícito. É a infração consciente do dever preexistente, ou o propósito de causar dano a outrem (2014, p. 46).

Visto estas definições é possível verificar que o que caracteriza o dolo é a vontade do agente em praticar o ato ilícito, seja por ação ou omissão.

Se, por um lado o dolo é tratado como ação ou omissão voluntária, a culpa *stricto sensu* é tratada como negligência, imprudência ou imperícia. Conforme define o doutrinador Stoco:

A culpa pode empenhar ação ou omissão e revela-se através: da imprudência (comportamento açoitado, precipitado, apressado, exagerado ou excessivo); da negligência (quando o agente se omite deixa de agir quando deveria fazê-lo e deixa de observar regras subministradas pelo bom senso, que recomendam cuidado, atenção e zelo); e da imperícia (a atuação profissional sem o necessário conhecimento técnico ou científico que desqualifica o resultado e conduz ao dano) (2013, p. 180).

Portanto, se o agente não tomar o cuidado necessário tornará a conduta culposa, caracterizando-se assim como uma conduta deficiente. Deficiência esta que poderá decorrer da vontade, inaptidões, ou deficiências próprias ou naturais (CAVALIERI FILHO, 2013, p. 48).

Para merecer a censura, ou a reprovação do direito, deverá ficar evidente de que na circunstância concreta o agente poderia e deveria ter agido de modo diferente (GONÇALVES, 2011, p. 314).

Aponta Rizzardo a diferença naquilo que será considerado dolo e no que será considerado culpa.

[...] pode-se considerar a culpa no sentido estrito como aquela que marca a conduta imprudente ou negligente; e no sentido lato, verificada na prática consciente e deliberada de um ato prejudicial e antissocial, configurando, então, o dolo (2013, p. 3).

Portanto, para traçar de maneira definitiva a diferença do dolo de culpa, será transcrita tal definição de Cavalieri Filho.

Tanto no dolo como na culpa há conduta voluntária do agente, só que no primeiro caso a conduta já nasce ilícita, porquanto a vontade se dirige à concretização de um resultado antijurídico – o dolo abrange a conduta e o efeito lesivo dele resultante -, enquanto que no segundo a conduta nasce lícita, tornando-se ilícita na medida em que se desvia dos padrões socialmente adequados (2014, p. 45-46).

Com esta definição, fica claro que o dolo ou, culpa *lato sensu*, então, nasce da vontade do agente em praticar o ato ilícito, enquanto no que se refere à culpa ou culpa *stricto sensu*, o agente acaba praticando pelo fato de desconsiderar as normas socialmente aprováveis. Sendo assim, mesmo sem ter o dolo de praticar o ato ilícito, acaba o fazendo.

2.5 TEORIAS DA RESPONSABILIDADE

Neste momento será estudada as teorias da responsabilidade civil que são encontradas em nosso ordenamento jurídico atual. Sendo elas as teorias subjetiva e objetiva. Tema de suma importância para a compreensão da responsabilidade civil, e que se tenha clareza na conclusão do presente trabalho, sabendo em qual das teorias se encaixa o corretor de imóveis, se verificado a sua responsabilidade.

2.5.1 Responsabilidade Subjetiva

A responsabilidade civil subjetiva funda-se principalmente no conceito de culpa, e era assim que elas se caracterizavam nos seus primeiros aparecimentos.

Ela criou tendo como base a culpa, característica principal no Código Civil de 1916. Sendo esta mantida no Código Civil vigente, porém não sendo mais absoluta como no antigo, já que hoje tem as hipóteses específicas de responsabilidade objetiva. Contudo, ainda assim é tida como a regra no que se refere à responsabilidade civil (STOCO, 2013, p. 210).

Responsabilidade subjetiva é uma teoria que pressupõe a culpa como principal fundamento para a responsabilização, dizendo que sem culpa não há responsabilidade (GONÇALVES, 2011, p. 48).

Sobre o tema, pontua Coelho.

Quem é responsabilizado por ato ilícito é-o porquê agiu como não deveria ter agido. Foi negligente naquilo em que deveria ter sido cuidadoso, imperito quando tudo dependia de sua habilidade, imprudente se era exigida cautela, ou comportou-se conscientemente de modo contrário ao devido. Em suma, uma conduta diversa era exigida do causador dos danos (2010, p. 271).

Fica claro nesta primeira etapa, que a responsabilidade subjetiva está ligada diretamente a culpa do agente que causou o dano, portanto, agindo com culpa, deverá indenizar. Porém, há algumas hipóteses em que o causador do dano poderá se eximir de qualquer responsabilidade, que se verá a seguir.

Há casos em que mesmo agindo com culpa, aquele que comete o ato ilícito age com a cautela necessária, sendo que não podia prever e nem pretendia a obtenção daquele dano. Não se pode querer a todo custo indenizar, não observando as circunstâncias do caso, ou seja, analisando apenas o nexo causal entre o fato e o dano ocorrido. Pois se assim for, tudo que acontecer poderá ser visto como objeto de indenização (RIZZARDO, 2013, p. 25).

Para explicar melhor esta situação, Coelho versa sobre o tema, e exemplifica, facilitando o entendimento:

Não há responsabilidade civil subjetiva se ausente esse pressuposto da exigibilidade de conduta diversa. Imagine que grave acidente de ônibus ocorre nas cercanias de pequena cidade onde trabalha apenas um único médico, que tem que se desdobrar para atender duas dezenas de pacientes graves em condições precárias, totalmente adversas. Após longas horas de heroico esforço, já comprometida sua capacidade de concentração, acaba incorrendo num erro; é evidente que ele não pode ser responsabilizado. Estando além da capacidade humana de qualquer profissional médico manter a acuidade naquelas mesmas condições, era mesmo inexigível a perícia que faltou (2010, p. 272).

É possível ver que em alguns casos a culpa do agente, que é o fator principal da responsabilidade civil subjetiva, terá de ser analisada, pois o fato de não analisar as circunstâncias em concreto do ocorrido, corre-se o risco de tudo ser passível de indenização.

No que se refere a sua função, a responsabilidade subjetiva exerce uma função sancionatória, pois ao cometer o ato ilícito terá o agente o dever de indenizar, representando assim a sua punição (COELHO, 2010, p. 285).

Visto todo o exposto, é possível concluir que a responsabilidade civil subjetiva, mesmo perdendo um pouco de espaço é ainda a regra no atual código civil. Tendo como base a culpa, sendo imprescindível para aplicação de tal instituto.

2.5.2 Responsabilidade Objetiva

Agora será exposta a responsabilidade que independe de culpa, ou seja, a responsabilidade objetiva.

Tal instituto surge quando se verificou que a responsabilidade subjetiva já não mais era suficiente para reparar todos os danos causados. Já que na teoria de culpa era necessária a comprovação do nexo causal entre o dano ocorrido e a conduta do agente que o cometeu. Porém em muitas vezes não era possível verificar tais elementos, ficando a vítima sem a reparação do dano (STOCO, 2013, p. 211).

Em algumas ocasiões é possível a reparação do dano que é cometido sem culpa, fato este que é nomeado como responsabilidade objetiva. E se diz objetiva por não necessitar do elemento culpa para se configurar, configurando-se apenas com o dano e o nexo causal. Nesta modalidade para que haja a reparação do dano causado, não é necessário apresentação de provas de que o agente é quem praticou o ato danoso, mas apenas provar que ação do agente é que deu o resultado obtido (GONÇALVES, 2011, p. 48).

Fica evidente até aqui que a responsabilidade objetiva difere-se da subjetiva principalmente pelo fato de não depender da culpa para se concretizar a necessidade de reparação pelo dano causado, bastando apenas o dano e nexo de causalidade entre ele. Veio disposto principalmente no artigo 927 do Código Civil, conforme aponta Rizzardo: “[...] Veio introduzida mais claramente no Código Civil de 2002, tendo a regra matriz no parágrafo único do art. 927 [...]” (2013, p. 25).

Desta forma define a responsabilidade objetiva Stoco:

A doutrina objetiva, ao invés de exigir que a responsabilidade civil seja a resultante dos elementos tradicionais (culpa, dano, vínculo de causalidade entre uma e outro) assenta-se na equação binária cujos polos são o dano e a autoria do evento danoso. Sem cogitar da imputabilidade ou investigar a antijuricidade do fato danoso, o que importa para assegurar o ressarcimento é a verificação se ocorreu o evento e se dele emanou o prejuízo (2013, p. 213).

Para explicar a responsabilidade civil objetiva possuem algumas teorias, uma delas é a teoria do risco, conforme explica Gonçalves: “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” (2011, p. 49).

Coelho fala também, sobre a função da responsabilidade civil objetiva:

A responsabilidade civil, quando objetiva, cumpre também a função de socialização de custos. Os exercentes de algumas atividades podem distribuir entre os beneficiários delas as repercussões econômicas dos acidentes, mesmo que não tenham nenhuma culpa por eles (2010, p. 287).

Para concluir mais esta etapa, é plausível mencionar um caso específico de responsabilidade objetiva, a fim de esclarecer ainda mais o entendimento sobre o tema. É o caso do artigo 936 do Código Civil de 2002: “O dono, ou detentor, do animal ressarcirá o dano por este causado, se não provar culpa da vítima ou força maior” (BRASIL, 2015-A). Trata-se de um caso de culpa presumida estipulada, onde para que o dano causado seja ressarcido independe de culpa do agente, bastando-se provar apenas o dano e o nexo entre ele causado (GONÇALVES, 2011, p. 48).

Visto as teorias da responsabilidade civil fica verificada então a grande diferença entre elas. Podendo agora adentrar em outra área da responsabilidade civil, a da responsabilidade solidária.

2.6 RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

É necessário neste momento abordar o tema responsabilidade solidária a fim de se verificar de que maneira ocorre tal responsabilidade e até onde vai o seu dever de indenizar. Assim sendo passa-se, a partir de agora, para o último tópico desde capítulo.

Diniz conceitua assim as obrigações solidárias:

Obrigação solidária é aquela em que, havendo multiplicidade de credores ou deveres, ou de uns e outros, cada credor terá direito à totalidade da prestação, como se fosse o único credor, ou cada devedor estará obrigado pelo débito todo, como se fosse o único devedor (CC, art. 264) (2005, p. 155).

Nas Palavras de Cavalieri Filho:

[...] haverá a responsabilidade solidária de que trata o art. 942 do código Civil: “Se a ofensa tiver mais de um autor, todos responderão solidariamente pela reparação”. Cada um dos agentes que concorrem adequadamente para o evento é considerado pessoalmente causador do dano e, conseqüentemente, obrigado a indenizar (2014, p. 82).

Quando o doutrinador Cavalieri Filho, na citação acima, fala em “mais de um credor ou mais de um devedor”, é possível fazer uma alusão aos dois tipos de obrigações solidárias existentes, que são a passiva e ativa, conforme ensina Coelho:

A solidariedade pode ser passiva ou ativa, segundo a pluralidade de sujeitos se refira respectivamente ao polo passivo ou ativo da relação obrigacional. Na solidariedade passiva, dois ou mais devedores são obrigados pela inteira prestação, isto é, por toda a dívida (ainda que seja ela divisível). Já na solidariedade ativa, dois ou mais credores tem direito ao pagamento de toda a obrigação (mesmo que divisível) (2010, p. 101).

Sobre obrigação solidária ativa, será dada apenas uma breve explicação, já que o foco principal do presente estudo é a obrigação solidária passiva.

A solidariedade ativa está prevista no artigo 267 do Código Civil, com a seguinte redação “cada um dos credores solidários tem direito a exigir do devedor o cumprimento da prestação por inteiro” (BRASIL, 2015-A).

Quando há uma pluralidade de credores de uma mesma obrigação em face de um mesmo devedor, poderá qualquer um deles buscar cobrar a totalidade da obrigação, e se assim o fizer, o devedor estará quitando sua obrigação perante todos os credores, não restando quaisquer obrigações (GONÇALVES, 2013, p. 139).

Verifica-se então que ocorre a obrigação solidária ativa quando há mais de uma pessoa no polo ativo, ou seja, mais de um credor. Diferente daquilo que ocorre na obrigação passiva Vejamos no conceito de Stoco: “Se a conduta lesiva tiver sido praticada por mais de um autor, todos responderão pela reparação. Instaura-se, nesta hipótese, a solidariedade passiva” (2013, p. 338).

Encontra respaldo a obrigação solidária no artigo 275 do Código Civil:

O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto.

É possível se verificar com muito mais frequência a solidariedade passiva, já que acaba servindo de garantia nas celebrações de negócio, onde o credor geralmente dispõe no contrato o número maior de sujeitos passivos, sendo que se houver o inadimplemento por parte de um, poderá ainda cobrar do outro (COELHO, 2010, p. 103).

Ao conceituar a obrigação solidária Diniz faz menção a relação obrigacional: “A obrigação solidária passiva é a relação obrigacional, oriunda de lei ou de vontade das partes”. Então é possível verificar-se que a obrigação pode ser advinda de lei ou então por disposição das partes (2005, p. 171).

De maneira clara define Stoco a obrigação passiva contratual e extracontratual:

[...] É preciso distinguir entre solidariedade contratual e solidariedade extracontratual. Aquela, como é sabido, não se presume: resulta de lei ou da vontade das partes, como proclama o art. 265 do CC/2002, enquanto esta resulta apenas da lei. Na Responsabilidade extracontratual, a solidariedade passiva decorre do disposto no art. 186, c.c o art. 942 e parágrafo único, do CC/2002 (2013, p.338).

Fica então caracterizada a obrigação solidária que tem como base a existência de mais de um credor ou mais de um devedor, sendo no polo ativo (solidariedade ativa) ou no polo passivo (solidariedade passiva). Podendo então cobrar ou ser cobrado na integralidade da obrigação por qualquer um daqueles que figuram no polo passivo ou ativo.

Encerra-se aqui o primeiro capítulo, onde foi tratado assuntos de suma importância para o desenvolvimento deste trabalho. No segundo capítulo então, será abordado sobre o corretor de imóveis, para que possamos conhecer um pouco mais desta profissão, e saber quais são os seus direitos, deveres, sua conduta perante seus clientes, dentre outros aspectos.

3 CORRETOR DE IMÓVEIS

Tratar-se-á neste capítulo o que se refere a profissão de corretor de imóveis, suas atribuições, deveres, entre outras peculiaridades inerentes à profissão. Tal estudo se faz necessário e importante por se tratar, o corretor de imóveis, o principal sujeito do presente trabalho.

3.1 CONCEITO

Para que seja possível a compreensão do tema abordado é de suma importância que se analise o conceito que norteia e traz as características deste profissional.

O corretor de imóveis é assim definido por Lindenberg:

A comercialização de imóveis é segmentada em dois grandes grupos: o mercado de lançamentos e o mercado de avulsos ou de terceiros. O corretor de imóveis é o profissional que faz a intermediação dos produtos encontrados nos diferentes segmentos (2006, p. 27).

Já os autores Raposo e Heine, definem-o de forma mais ampla:

Exerce a intermediação na compra, venda, permuta e locação, assim como atua na administração de imóveis em geral, podendo figurar nas incorporações e loteamentos e, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária (2004, p. 27).

Diante dessas duas primeiras definições o que é possível notar é que a função principal do corretor de imóveis é a de intermediação na compra e venda de imóveis.

O conceito de Coelho traz ainda a formação necessária do corretor de imóveis para sua inscrição perante o seu respectivo conselho de classe: “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) (2010, p. 318)”.

Importante ressaltar, ainda, o artigo 3º da Lei 6.530/1978 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis:

Compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscritas nos termos desta lei (BRASIL, 2015-C).

Visto tal artigo pode-se fazer a afirmação de que para o exercício da profissão de corretor de imóveis é possível tanto para a pessoa natural quanto para a pessoa jurídica, desde que regularmente inscrita no órgão competente.

Analisar-se-á agora a regulamentação da profissão de corretor de imóveis, estudando os seus requisitos.

3.2 REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO

A profissão de corretor de imóveis é regulamentada pela Lei 6.530/1978⁴, onde trata principalmente daquele que poderá exercer a profissão, disciplina também o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, dentre outras atribuições inerentes à profissão e ao órgão que compete fiscalizar e credenciar o corretor de imóveis.

Já no artigo 2º da Lei 6.530/1978, é possível verificar que será exigido o curso de técnico em transações imobiliárias para o exercício da profissão: “O exercício da profissão de corretor de imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias” (BRASIL, 2015-C).

Portanto, para se proceder a inscrição como corretor de imóveis, a pessoa natural ou jurídica, munida das documentações necessárias, deverá fazer tal solicitação ao Conselho Regional dos Corretores de imóveis (CRECI)⁵ de sua jurisdição, que possui definição e descrição de suas funções em lei. É o que preconiza o artigo 4º: “A inscrição do Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica será objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis” (BRASIL, 2015-

⁴ Artigo 1º: O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.

⁵ Lei 6.530/1978: Artigo 5º: O Conselho Federal e os Conselhos Regionais são órgãos de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, constituídos em autarquia, dotada de personalidade jurídica de direito público, vinculada ao Ministério do Trabalho, com autonomia administrativa, operacional e financeira.

[...]

Artigo 7º Compete ao Conselho Federal e aos Conselhos Regionais representar, em juízo ou fora dele, os legítimos interesses da categoria profissional, respeitadas as respectivas áreas de competência.

C). Portanto, cabe ao CRECI de cada estado, promover a inscrição de pessoa natural ou jurídica.

A competência para disciplinar e fiscalizar a profissão de corretor de imóveis é do Conselho Federal (COFECI) e dos Conselhos Regionais (CRECI), conforme disposto no artigo 5º da lei 6.5130/1978 (BRASIL, 2015-C).

Cabe ainda ressaltar que, de acordo com o artigo 6º da lei supracitada, tanto as pessoas naturais quanto as pessoas jurídicas inscritas no CRECI terão os mesmos direitos e deveres: “As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas” (BRASIL, 2015-C).

3.3 DEVERES DO CORRETOR DE IMÓVEIS

No que se refere aos deveres do Corretor de Imóveis, é possível encontrá-los tanto no Código de Ética Profissional, que se deu através da Resolução número 326/1992 (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2015) como também em alguns dispositivos no Código Civil de 2002 que estipulam alguns deveres inerentes a profissão (BRASIL, 2015-A).

Já no artigo 2º do Código de Ética Profissional, são visíveis alguns deveres gerais inerentes à profissão:

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. (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2015)

Tem então o dever de zelar pela sua categoria profissional, já que tal dispositivo visa justamente a valorização da profissão. Sendo que tal somente ocorrerá a partir do momento que os próprios profissionais se valorizarem, por consequência dando maior credibilidade para toda a categoria. No que tange ao aperfeiçoamento do corretor de imóveis, o Código de Ética preconiza que é um dever, uma determinação legal, para que o corretor busque sempre o seu aperfeiçoamento, utilizando-se como forma para tal, os estudos. (RAPOSO, HEINE, 2005, p. 145)

Neste sentido dispõe o artigo 3º do Código de Ética:

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 (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2015).

Esta primeira parte visa principalmente demonstrar para o corretor a importância que os Conselhos Regionais e Federais têm para a profissão. Devendo, portanto, valorizar e prestigiar o CRECI e o COFECI.

E pela importância, continua-se citando o artigo 3º do Código de Ética:

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;

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 difundir-la a fim de que seja prestigiado e definido o legítimo exercício da profissão (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2015).

Já nesta segunda parte, o artigo faz menção quanto na forma de exercer a profissão, bem como a maneira de lidar com os seus colegas de profissão. Observando também o dever de informar ao respectivo Conselho Regional por infrações ou condutas incompatíveis com as preconizadas no referido Código de Ética.

No artigo seguinte, ficam expostas as obrigações do Corretor de Imóveis perante os seus clientes. Portanto, parte esta que tem relevante interesse para o presente trabalho, já que trata da relação entre o profissional e seus clientes.

Segue redação do artigo 4º:

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 (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2015).

Há de se ressaltar aqui alguns pontos importantes em relação a este artigo, já que alguns incisos estão ligados diretamente ao tema principal do presente trabalho.

No que se refere aos incisos I e II, fica evidente que o corretor de imóveis deve ter conhecimento sobre o imóvel que está vendendo, deve conhecer cada detalhe do imóvel, já que para o cliente todos estes detalhes são de extrema importância, não somente da questão física do imóvel, mas também da questão jurídica, a fim de saber se há alguma situação irregular perante o imóvel comercializado (RAPOSO, HEINE, 2005. p. 147).

Lindenberg Filho, ainda ressalta as informações que considera básicas, e que o corretor de imóveis precisa apresentar ao seu cliente:

Há uma série de informações que o corretor de imóveis necessita apresentar aos clientes que pretendam adquirir um imóvel. O profissional deve ter, entre outras, as seguintes informações básicas:

- Registro de incorporação ou do loteamento;
- Empresa que está vendendo;
- Situação jurídica do terreno;
- Situação jurídica do empreendimento;
- Empreendimento a preço de custo ou preço fechado;
- Quem é o agente financeiro;
- Forma de pagamento de todo o imóvel;
- O índice de reajuste do negócio;
- Qual a previsão de entrega;
- Como é especificamente o imóvel que está oferecendo;

- Qual a situação do boxe (coberto ou descoberto) – unidade autônoma ou não;
- Memorial descritivo de acabamentos;
- Os equipamentos condominiais disponíveis;
- Aprovação pelos Poderes Públicos;
- Localização do imóvel, mencionando a sua circunscrição imobiliária (bairro, zona residencial etc.);
- Matrícula, plantas quadros etc.;
- Áreas privativa e total segundo a normal brasileira;
- Estimativa dos custos mensais do condomínio etc. (2006, p. 69-70).

Portanto, todas essas informações devem ser indicadas para o cliente no momento da apresentação do imóvel, já que em se tratando de responsabilidade civil, o corretor de imóveis agindo desta forma, apresentando todas as documentações, demonstrará que cumpriu o dever legal, eximindo-se assim, de uma eventual ação de reparação civil.

Já os incisos IV e V tratam da questão do recebimento de valores e também da prestação de contas ao cliente. O primeiro revela que qualquer valor recebido pelo corretor de imóveis deverá ser comunicado ao cliente. Já o inciso V, diz que o corretor deve prestar contas logo após o término da negociação, ou então, a requerimento de seu cliente. Raposo e Heine explanam sobre o tema: “Portanto, assim que receber um sinal de negócio, por exemplo, informe imediatamente ao proprietário, mesmo que esse sinal só sirva para cobrir os seus honorários” (2004, p. 155).

Ainda sobre o artigo 4º, é importante ressaltar o inciso IX, onde o Código de Ética trata do contrato, que deve ser celebrado por escrito entre as partes. Este inciso está incluso nas obrigações perante o cliente, mas serve também para amparar o corretor de imóveis, caso haja um futuro processo judicial acerca daquilo que foi contratado (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2015).

O artigo 5º do Código de Ética é de extrema importância para o tema abordado, já que ele especifica quando o corretor de imóveis será responsabilizado, tanto na área cível quanto na área penal. Versa da seguinte maneira: “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 penais” (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2015).

Raposo e Heine entendem que “responde civil e penalmente o corretor de Imóveis que praticar atos danosos aos seus clientes, quer por imperícia, imprudência, negligência ou por infrações éticas” (2004, p. 150).

Assim de acordo com o entendimento do autor supracitado, traz-se aqui uma nova perspectiva no que tange à responsabilidade civil, pois conforme visto no capítulo anterior deste trabalho, para configuração da responsabilidade subjetiva, dependia de um dos aspectos acima mencionados, sendo eles a imperícia, negligência ou imprudência. No entanto acrescenta-se agora também o fato de infringir normas éticas dispostas no Código.

Não somente o Código de Ética traz deveres ao corretor de imóveis, são possíveis encontrá-los também no Código Civil, mais especificamente no Capítulo XIII, onde trata da Corretagem, dos artigos 722 à 729. O artigo que no momento se faz relevante é o 723, onde implica deveres ao corretor de imóveis (BRASIL, 2015-A). Porém, para que se possa entender de maneira mais ampla, é cabível neste momento fazer a comparação entre a redação atual do artigo com a antiga redação.

Até a data de 18/05/2010 vigorava a seguinte redação do artigo acima mencionado:

Art. 723. O Corretor de Imóveis 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 (BRASIL, 2015-A).

Porém, a Lei 12.236/2010 alterou a redação do artigo acima descrito, trazendo uma simples alteração textual, mas que na prática torna a obrigação ainda mais clara ao Corretor de Imóveis:

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 nos resultados da incumbência (BRASIL, 2015-A).

Na antiga redação do referido artigo, fica claro que, ao corretor de imóveis, cabia prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estivessem ao seu alcance. Diferente da nova redação do artigo, onde tratou de retirar as palavras “que estiverem ao seu alcance”, passando assim a ser dever do corretor informar sobre tudo aquilo que possa influir no resultado da negociação, sendo, então, responsabilizado por perdas e danos.

Assim, Heine e Raposo comentam o artigo mencionado:

É obrigação do corretor agir com diligência e prudência. Deve sempre prestar ao cliente todas as informações sobre o andamento do negócio, independentemente do mesmo solicitar ou não. Sempre que o corretor souber algo sobre a segurança ou risco do negócio, sobre alterações de valores e sobre tudo mais que possa influir na negociação, deve avisar o cliente. Caso o corretor omita qualquer informação, responderá por perdas e danos (2004, p. 176).

Deixando desta forma, claro o entendimento sobre o dever do corretor de imóveis sobre as informações pertinentes a negociação.

3.4 DA CORRETAGEM

Como visto anteriormente, o capítulo XIII do Código Civil trata da corretagem, sendo que, deste modo, é imprescindível falar aqui de tal modalidade, com intuito de entender como se dá o contrato entre o corretor e o seu cliente. É mister também para que fique claro quando o profissional fará jus aos seus honorários, pelos serviços prestados ao cliente.

O artigo 722 do Código Civil mostra como se dará a relação contratual entre as partes:

Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Neste momento, se faz necessário entrar na seara dos contratos, para que fique claro o que for tratado dos artigos 722 à 729 do Código Civil. Por isso, uma breve introdução e explicação sobre contratos em geral e contratos relacionados com a corretagem é oportuna.

Contrato é assim definido pelos autores Gagliano e Pamplona Filho (2014, p. 40):

O contrato é um negócio jurídico por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias vontades.

Diniz (2005, p. 24) traz conceito que vai de encontro com o acima citado, porém de maneira mais completa e detalhada, define o contrato:

O contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesse

entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.

Ainda sobre o conceito, Coelho (2010, p. 22) traz um conceito amplo:

Contrato é o negócio jurídico bilateral ou plurilateral gerador de obrigações para uma ou todas as partes, às quais correspondem direitos titulados por elas ou por terceiros. Ele é necessariamente negócio jurídico integrado por duas ou mais partes. Os negócios jurídicos unilaterais, como a promessa de recompensa ou a gestão de negócios, não são contratos.

Diante dos conceitos apresentados, fica claro que, para que seja considerado contrato, é preciso que haja duas ou mais partes contraentes, pois se diferente for, não estará se falando em contrato. Ou seja, é uma declaração de vontade das partes, onde pactuam em conformidade com o seus interesses, a fim de estabelecer uma regulamentação de sua relação jurídica com o outro.

É importante, aqui, mostrar também o contrato de corretagem, do qual tem suas peculiaridades, e por isso é tratado em um capítulo exclusivo no código Civil.

O artigo 722 do Código Civil nos traz o conceito do contrato de corretagem: “Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas” (BRASIL, 2015-A).

O contrato de corretagem serve para aproximar as partes interessadas, no caso do corretor de imóveis, mais especificamente, é o de aproximar o possível comprador com o atual proprietário do imóvel, tendo assim por finalidade fazer com que ambas as partes façam um acordo e finalizem o negócio.

O objeto do contrato de corretagem é justamente o resultado do trabalho do corretor de imóveis, ou seja, fazer com que as partes de fato façam negócio. Desta forma, terá cumprido o seu papel. Portanto, o contrato de corretagem se trata de uma obrigação de resultado, e não de meio. Sendo assim, o corretor de imóveis não fará jus a seus honorários apenas por ter aproximado as partes, mas dependerá ainda, que a intermediação se efetive (DINIZ, 2005, p. 442).

Nos artigos 724 e 725 do Código Civil, versa justamente sobre a remuneração do corretor de imóveis. O primeiro fala apenas de como se dará o pagamento da remuneração, a forma de fixação do valor a ser recebido. Já o segundo reitera o afirmado por Diniz, onde trata que o corretor de imóveis somente

fará jus ao recebimento do valor, no caso em que o negócio se concretize, já que se trata de um contrato de resultado e não de meio.

Art. 724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

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, 2015-A)

Assim também é o entendimento de Coelho:

Para que a remuneração seja devida ao corretor, é sempre condição que o resultado pretendido pelo dono do negócio seja alcançado. (...) Uma vez concluído o contrato buscado pelo dono do negócio, a remuneração do corretor deve ser paga, mesmo que se verifique sua desconstituição posterior por arrependimento de qualquer das partes (2010, p. 310).

Portanto, o autor supracitado trata também da parte final do artigo 725, onde diz que a remuneração será devida ao corretor, caso o negócio não se concretize por arrependimento de uma das partes. Fazendo jus, portanto, o corretor de imóveis, pela remuneração no caso previsto em tal artigo.

No que se refere o artigo 726, traz ainda a ideia de o negócio ser fechado diretamente entre as partes, sem intermediação do corretor, casos estes, em que a remuneração não seria devida. Porém, há uma hipótese em que poderá ocorrer diretamente o negócio entre as partes, e mesmo assim, ainda será devida a remuneração do profissional:

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

Desta forma interpreta Coelho:

Na corretagem com exclusividade celebrada por escrito, ela é devida mesmo que o contrato querido pelo dono seja concluído com pessoa não apresentada pelo corretor; salvo se ficar provado que este último foi inerte ou ocioso. Na celebrada oralmente ou sem exclusividade, a remuneração só é devida se o dono concluir o contrato com pessoa apresentada pelo corretor. Esse direito do corretor não exclusivo subsiste para além da vigência da corretagem (2010, p. 327).

Portanto, fica claro que há a possibilidade do corretor não realizar o seu trabalho e mesmo assim ter de receber por ele na hipótese de haver contrato de exclusividade na venda e, se desta forma o imóvel for vendido de maneira direta entre o dono e um terceiro. Salvo nas hipóteses de comprovada inércia por parte do corretor (DINIZ, 2005, p. 458).

Ainda no tocante a remuneração, os artigos 727 e 728 do Código Civil, regem as hipóteses em que o corretor for dispensado do negócio, bem como a hipótese de haver mais de um corretor envolvido na negociação:

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

Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário (BRASIL, 2015-A).

Fica claro que o corretor que for dispensado deverá receber a sua remuneração, nos casos em que o negócio se concretize posteriormente a esta. Porém, para que tal aconteça, é necessário que o negócio tenha sido fechado em razão da aproximação das partes feita pelo corretor de imóveis, pois se há a comprovação de que o negócio somente se concretizou por conta de seus serviços, terá o direito de receber os honorários, já que obteve o resultado necessário para tal (DINIZ, 2005, p. 459).

Além disso, quando houver mais de um corretor envolvido na negociação, que é o que trata o artigo 728, terão direito ao recebimento por seus serviços prestados, em partes iguais. Assim versa Diniz:

Se a mediação for conjunta, todos os corretores que nela intervierem terão direito cada um à comissão, que lhes será paga, em partes iguais, se entrarem diretamente em contato com os interessados, salvo ajuste em contrário, estabelecendo percentagens conforme a participação de cada um (2005, p. 459).

Desta forma, o corretor que for afastado do negócio e, ainda assim o mesmo se concretize por conta dos frutos do seu trabalho, deverá receber a comissão. Bem como aqueles que atuarem junto em um negócio, deverão receber em partes iguais, se de forma diferente não dispuserem.

Para concluir os artigos que tratam da corretagem no Código Civil, o artigo 729, apenas trata de alertar que os dispositivos não irão obstar a aplicação de outras normas pertinentes ao assunto, conforme se verifica na redação do citado artigo: “Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial” (BRASIL, 2015-A).

Encerrando, desta forma, no que se refere a falar da profissão do corretor de imóveis, partindo para outro ponto muito importante a ser tratado, que é o registro de incorporação imobiliária.

4 DA INCORPORAÇÃO E SEU REGISTRO

O tópico que a partir de agora será tratado é de extrema relevância e primordial para que ao final seja possível fazer o cerne entre a responsabilidade civil do corretor de imóveis nos casos em que este não observar a obrigatoriedade de tal registro de incorporação.

4.1 BREVE INTRODUÇÃO HISTÓRICA

Com o fim da primeira guerra mundial, bem como com a revolução industrial, ocorreu uma grande mudança social. Muitos se mudavam para a cidade em busca de emprego, deixando para trás o trabalho agrícola. Essa consequente urbanização vinculou a emergente necessidade de muitas moradias, tantas que a época já se percebeu o futuro problema habitacional de falta de espaço para construções. Fato este que fez com que fossem pensados os edifícios, juntamente com a grande evolução da engenharia civil, onde as pessoas passariam a conviver cada um em sua unidade autônoma. A partir deste momento, os legisladores de todo o mundo deram-se conta da necessidade de haver normas que atendessem a essa nova necessidade histórica (GHEZZI, 2007, p. 58).

Este problema habitacional também chegou em nosso país, fazendo com que este tivesse que se adequar a esta nova realidade, foi então que surgiu a primeira norma brasileira a dispor sobre o assunto, que foi a lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, onde trata sobre a conceituação do incorporador, incorporação imobiliária, bem como direitos e deveres daquele. A partir deste marco então, surgiram as unidades autônomas, que seriam alienadas individualmente (GHEZZI, 2007, p. 59-60). Segundo Brito:

A lei n. 4.591/64 cuidou em tipificar o contrato de incorporação e em regulamentar a atividade do incorporador por uma imperiosa necessidade proveniente dos problemas cotidianos desse tipo de atividade. Na verdade, com o crescimento das cidades brasileiras, um grande filão despontou: a construção de edifícios objetivando a venda de apartamentos. Ocorre que essa atividade, por ser nova, não encontrava qualquer tipo de regulamentação, e o resultado dessa falta de balizamento da atividade foi a observância de vários abusos por parte de empreendedores inescrupulosos (2002, p. 179).

É notório, portanto, a necessidade da criação da Lei 4.591/64, para que pudesse regulamentar este novo instituto que surgia em nosso país. Para que assim, fossem barrados os abusos que até então eram cometidos por aqueles que resolviam construir seus edifícios e colocá-los a venda sem qualquer regulamentação legal.

4.2 CONCEITO

Visto então uma pequena parte da introdução histórica do surgimento da incorporação, é aqui necessário compreender-se o que é especificamente a incorporação imobiliária, ou seja, a sua conceituação.

Nas palavras de Diniz pode-se tomar o seu conceito de incorporação imobiliária:

A incorporação imobiliária é um negócio jurídico que tem o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de um edificações compostas de unidades autônomas. (...) Economicamente, a incorporação é um empreendimento que visa obter, pela venda antecipada dos apartamento, o capital necessário para a construção do prédio (2005, p.13).

Conceitua também Brito:

De uma maneira geral, é o negócio jurídico por meio do qual o incorporador, na forma da legislação específica, compromete-se com o comprador ou promissário-comprador de fração ideal de terreno vinculada à futura unidade autônoma a construir uma edificação e transferir para o nome dos respectivos adquirentes a propriedade de uma ou mais unidades autônomas, com a finalidade de instruir, na edificação, o regime da propriedade horizontal (2002, p. 178).

Gondo e Franco trazem, ainda, a ideia de quando se caracterizará a incorporação em nosso ordenamento jurídico: “No sistema legal brasileiro, caracteriza-se a incorporação quando a iniciativa do empreendimento é assumida pelo incorporador que se dispõe a vender as unidades autônomas do edifício projetado ou a ser construído” (1984, p. 3).

Desta forma, fica claro que a incorporação imobiliária serve para que seja possível a venda em frações ideais de um edifício, antes mesmo deste ficar pronto. É o que também nos mostra o artigo 28, parágrafo único da Lei 4.591/64:

As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (BRASIL, 2015-D).

Com a disposição dessa Lei, veja-se que o intuito de sua criação é trazer a possibilidade da venda antecipada das unidades autônomas, e regular todo esse trâmite para a realização da incorporação e seu registro, este último, que será visto adiante.

4.3 BASE LEGAL DA INCORPORAÇÃO

Como já visto anteriormente, a base legal para a incorporação se dá na Lei 4.591/64, que é a qual dispõe sobre os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias.

O foco principal se encontra a partir do título II, nos capítulos I e II, onde trata das incorporações. Já no artigo 28, parágrafo único⁶, da referida lei tem-se a conceituação do registro de incorporação. No artigo seguinte é possível identificar quem pode ser o incorporador e também suas atribuições:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas (BRASIL, 2015-D).

Pereira trata da figura do incorporador:

[...] impossível definir o incorporador dentro de fórmula tradicional das figuras componentes de qualquer contrato típico. Ele é um *corretor*, por que efetua a aproximação do dono do terreno com os compradores; mas é mais do que isso. É um *mandatário*, por que opera em nome do proprietário junto aos compradores; e porque os representa junto ao construtor, aos fornecedores etc. É um *gestor de negócios*, porque, em todas as circunstâncias eventuais, defende oficiosamente os interesses de seus clientes, de um e de outro lado. É um *industrial* de construção civil. É as vezes um *banqueiro-financiador*. É um *comerciante*. Um pouco de tudo. Mas

⁶ Artigo 28: As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas,

é necessário frisar que o negócio jurídico da incorporação é nitidamente diferenciado dos negócios jurídicos da futura comunhão (1994, p. 233).

O incorporador se caracterizará pela sua atividade, podendo ser ele pessoa física ou jurídica. Tem-se a ideia de uma empresa, conforme os conceitos atuais. Desta forma, toda pessoa física ou jurídica, mesmo que anteriormente tenha exercido outra profissão, irá se tornar incorporador a partir do momento em que decidir promover a construção de um edifício divido em unidades autônomas. Sendo esta prática permanente ou eventual.

Fica claro, portanto, que o incorporador pode ser tanto a pessoa física quanto jurídica. Outra questão importante deste artigo é que o incorporador pode ser pessoa diferente da que realize a construção do imóvel, porém ela se responsabilizará na venda das frações ideais deste edifício a ser construído. Será também responsável pela entrega dentro do prazo estipulado, preço, dentre outras.

A lei 4.591/64 ainda aduz em seu artigo 31 as hipóteses de quem poderá ser o incorporador, através do seu rol taxativo:

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 ou corretor de imóveis. c) o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34 (BRASIL, 2015-D).

No que se refere ao proprietário do terreno não se tem dúvida de que possa ser o incorporador, já que ele mesmo poderá resolver construir ali um edifício por conta própria e colocar a venda em suas frações ideais, instituindo, ainda, o regime da propriedade horizontal. Porém, poderá ainda, contratar um terceiro para que o faça, podendo ser este tanto pessoa física quanto pessoa jurídica, para que

promova a construção. Daí então se tem a figura do incorporador (BRITO, 2002, p. 184).

Importante ressaltar, no que se refere ao mandato do § 1º do art. 31, onde trata da hipótese do corretor de imóveis ser investido como incorporador pelo proprietário do terreno. Assim, ressalta Brito:

O mandato aludido pelo § 1º do art. 31 tem a finalidade de outorgar poderes ao construtor ou corretor de imóveis para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno. Contudo, cumpre frisar que, embora diante do instrumento de representação, o construtor ou corretor de imóveis obrigar-se-á pessoalmente pelos atos praticados na qualidade de incorporador, não tendo qualquer repercussão o argumento de que é simples mandatário (2002, p. 185).

Assim sendo, não cabe ao corretor de imóveis alegar que era apenas mero mandatário a fim de se livrar da responsabilidade civil que poderá recair sobre ele, pois ao receber poderes de venda do incorporador, estará ele investido na função deste e, por isso, recaindo sobre si todo ônus inerente à função.

O Capítulo II da Lei 4591/64 trata dos direitos e obrigações do incorporador. Por se tratar de parte importante do tema é necessário que se transcreva aqui seus artigos. Dando início com o artigo 32 que traz o rol de documentos necessários para que seja possível efetuar o devido registro no Cartório de Registro de imóveis:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irrevogável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

- h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
- m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
- p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos (BRASIL, 2015-D).

Após apresentada a documentação exigida pelo artigo supracitado, cabe ao oficial do Registro de Imóveis examinar e efetuar o devido registro, conforme ensina Gondo e Franco.

Ao Oficial do Registro de Imóveis compete, ademais, examinar cuidadosamente a documentação, por que dela depende a regularidade da incorporação e a segurança de que necessitam os interessados na compra de unidades. É a legalidade e a regularidade formal dos documentos que a lei recomenda sejam examinadas a fundo pelo Oficial, tanto que o § 7º. Do art. 32 comina a responsabilidade civil e criminal ao serventuário pelo arquivamento de documentação (1984, p. 61).

Tal artigo é fundamental para esta pesquisa, já que é nele que se encontra a obrigatoriedade do registro de incorporação, sendo que sem o mesmo não é permitido a venda de unidades autônomas. Deve-se para tal registro apresentar todos os documentos acima relacionados, para que então se conceda o seu número, e posteriormente ter a possibilidade de anunciar e vender os referidos imóveis.

Assim que entregue as documentações no Cartório de Registro de Imóveis, a mesma será examinada, e em seguida já arquivada, e assim, gerando o número do registro de incorporação, conforme artigo 32 § 1º da Lei 4.591/1964: “A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro” (BRASIL, 2015-D).

Após o registro de incorporação imobiliária efetivado no Cartório de Registro de Imóveis, ficará permitido ao incorporador negociar as unidades

autônomas que naquele local serão construídas. Ressaltando que, antes deste registro, fica vedado ao incorporador negociar tais unidades, bem como o anúncio dos mesmos, pois no anúncio deve constar o número do registro de incorporação, conforme parágrafo 3º do artigo 32 da Lei (DINIZ, 2005, p. 642).

Assim dispões o parágrafo 3º do artigo 32 da Lei 4.591/1964:

Art. 32 § 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados" (BRASIL, 2015-D).

O artigo 33 faz referência ao prazo de validade do registro de incorporação e ainda traz a hipótese de renovação do mesmo:

O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo (BRASIL, 2015-D).

O artigo mencionado traz o prazo de validade como sendo de 120 dias, porém, a Lei 4.864/1965, em seu artigo 12, tratou de aumentar esse prazo, passando para 180 dias:

Art. 12. Fica elevado para 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade de registro da incorporação a que se refere o art. 33 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 2015-E)

A Lei 4.591/1964 ainda concede a possibilidade de o incorporador comprar o terreno em que fará a construção, oferecendo ao então proprietário, parte do edifício, como mostra Pereira:

As vezes o incorporador é o próprio construtor; outras vezes é o proprietário. Um as vezes o incorporador adquire o terreno, outras ajusta com o dono deste a edificação mediante a entrega de partes do prédio (certo número de apartamentos ou de lojas) (1994, p. 233).

É o que preconiza o artigo 39, que traz ainda as obrigações decorrentes desta prática, conforme se verifica em sua redação:

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:
I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo (BRASIL, 2015-D).

Portanto, deixa-se claro as obrigações inerentes ao incorporador, naqueles casos em que houver a estipulação de entrega de unidade a prazo e preço certos. Desta forma, finaliza-se o conhecimento dos principais artigos que tratam sobre a incorporação e o seu devido registro.

4.4 DO OBJETIVO DA INCORPORAÇÃO

Nota-se, com a leitura da Lei 4.591/64, que a incorporação imobiliária veio com o fundamento de ofertar ao consumidor segurança jurídica do negócio. A referida lei traz em seu teor uma série de deveres ao incorporador, visando proteger as partes contratantes, principalmente o comprador.

Nestes tipos de contrato há uma grande desigualdade entre as partes, não podendo deixar que a matéria fosse tratada de maneira livre. Desta forma, a Lei 4.591/64 em seu artigo 43, estipulou algumas regras de aplicação obrigatória, desta forma, sendo condições legais da incorporação. Ainda, sendo aplicadas tanto para o incorporador pessoa natural quanto ao incorporador pessoa jurídica. Estas obrigações decorrerão de contratos em que houver estipulado a entrega de unidade a prazo e preço certos, determinados ou determináveis (PEREIRA, p. 282).

Primeiramente impõe, no artigo 32, o dever de registrar a incorporação para poder negociar sobre as unidades autônomas (BRASIL, 2015-D). No entanto, em outros artigos regem-se deveres acessórios ao mero registro de incorporação. Demonstrar-se-á alguns deles a seguir.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - Informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - Responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, **dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras,** cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores

ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - É vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - Não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra.

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembleia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador (grifos meus) (BRASIL, 2015-D).

É visível a importância do registro de incorporação para o comprador, visto ela se tratar de uma imensurável segurança jurídica do negócio. Assegura a indenização em caso de atraso de obra, de não cumprimento de cláusulas, não reajuste de preços, dentre outras ações que podem se configurar danosas ao comprador. Tudo isto disposto no artigo acima citado.

Segundo Guezzi “o principal objetivo desse registro é oferecer aos potenciais adquirentes das unidades autônomas do empreendimento elementos que lhes permitam avaliar a segurança jurídico-patrimonial do negócio que poderão vir a celebrar com o incorporador (2007, p. 98)”.

Com o cumprimento dos deveres elencados pode-se dizer que cumpre-se o objetivo do contrato assinado pelo comprador, qual seja a aquisição de uma propriedade pronta e acabada, dentro de termos e condições ali ajustadas. O registro de incorporação garante ao adquirente que o que ele contratou é o que realmente irá receber.

Destaca-se importante no artigo 43 da lei 4.591/64, supracitado, o inciso IV, onde proíbe o incorporador de alterar o projeto incorporado da obra sem autorização do interessado. Caso esse projeto seja alterado o adquirente da unidade autônoma poderá sofrer problemas ao tentar a averbação de seu imóvel. Segundo Santiago:

Caso o promovente da obra desvie o projeto em qualquer mínimo detalhe, não será procedida à averbação da construção, de uma certidão específica para o ato emitida pela prefeitura, a qual somente emitirá tal certidão, se o fiscal verificar in loco a fidelidade da execução da obra ao projeto aprovado. Fato que, por si só, poderá causar grandes prejuízos aos compradores, por ficarem impossibilitados de registrar seu imóvel (2015, p. 8).

Verifica-se que caso o registro de incorporação não seja efetuado, os danos que poderão causar ao comprador são imensuráveis. Infringe direitos até mesmo constitucionais fundamentais, como por exemplo, o direito a propriedade.

4.5 DAS INFRAÇÕES

Outro conteúdo que deve ser aqui apresentado, em face da sua importância, é o capítulo IV da Lei 4.591/64, que trata das infrações. Porém, para este trabalho, as infrações pertinentes ao incorporador é que interessam, deixando de lado aquelas cometidas pelo comprador.

Assim sendo, o artigo 64 já apresenta a primeira infração que poderá ser cometida pelo incorporador, na qual em seu próprio texto já inclui a sanção cabível, no caso de divulgação do empreendimento sem o devido registro de incorporação, conforme se verifica da sua redação:

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade (BRASIL, 2015-D).

Tal artigo trata apenas de sanção em pecúnia, diferente do próximo artigo que aqui será exposto:

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.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º. (BRASIL, 2015-D).

Para Pereira, a apuração de tal crime se dá de forma objetiva, ou seja, independe de culpa do agente, como se pode verificar:

A definição do delito está bem clara e é de apuração objetiva. Na sua etiologia não se insere a indagação do *animus* do agente, a saber se teve ou não o propósito de prejudicar. Para a lei, é crime o fato em si de informar mal a respeito da incorporação anunciada ou em andamento. O público e os interessados confiam as suas economias à vista de certos dados. E, como a incorporação gera a concentração de recursos enormes, arrecadados nesse público, a lei impõe a contrapartida da lealdade nas divulgações e nas informações (1994, p. 335).

Portanto, para o referido doutrinador, tal crime se configura bastando apenas a má informação sobre a incorporação, independente se agiu com intenção de prejudicar ou não.

E, por último, o artigo 66, da lei 4.591/1964 que trata das hipóteses da contravenções penais relativas a economia popular:

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;

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, 2015-D).

Cabe aqui ressaltar o parágrafo único do artigo supracitado, onde traz a hipótese de incorrer solidariamente o corretor de imóveis naqueles casos em que o incorporador não participe do contrato. Podendo ser evidenciado na que no que se refere a contravenção, esta Lei tratou de incluir o corretor de imóveis, o tratando como solidariamente responsável pelos atos praticados.

Ainda sobre os incisos II e V do artigo 66 da Lei 4.591/1964, Gondo e Franco lamentam sobre tais hipóteses estarem encaixadas apenas como contravenção penal:

A conduta passiva, ou seja, a omissão do dever de informar, ficou inserida na faixa da mera contravenção penal. É lamentável que a lei não tenha claramente definido também como crime a omissão, pelo incorporador, em fornecer as informações a que tem direito os interessados, principalmente quando expressamente solicitadas (1984, p. 172).

Defendem, portanto, os doutrinadores acima citados, que da conduta do incorporador em não prestar informações para os interessados, deveria estar também tipificado como crime, e não apenas como mera contravenção penal.

4.6 RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS PERANTE A VENDA DE IMÓVEL SEM O REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

Chega-se agora na parte final deste trabalho, onde será verificada a responsabilidade civil do corretor de imóveis nas vendas em que o mesmo realizar sem a observância do registro de incorporação previsto no artigo 32 da Lei 4.591/1964. Como já visto, o registro de incorporação é obrigatório no momento da venda, sendo vedada a comercialização e, até mesmo o anúncio, de frações ideais sem que haja o prévio registro em cartório. Então será analisada a responsabilidade civil do corretor nos casos em que este realiza a venda sem observar esta obrigatoriedade.

Em todos os artigos em que foram aqui tratados, sobre o corretor de imóveis, é possível perceber que na grande maioria, os dispositivos estão elencados

tanto para proteger aqueles que transacionam com os corretores, quanto para proteger os profissionais da corretagem de imóveis, já que as obrigações impostas aos corretores servem justamente para que ele faça tudo de maneira correta, dentro daquilo que se espera do profissional.

Realizando as vendas dentro da legalidade e efetuando-as de acordo com os preceitos da lei não incorrerá em responsabilidade o corretor de imóveis, seja ela civil ou criminal.

Muitas vezes quem realiza a comercialização de unidades autônomas é um corretor de imóveis, por ser um profissional capacitado e treinado justamente para tal atividade, e não o seu incorporador. Daí então a necessidade do presente estudo.

Com base em tudo aquilo que foi apresentado até o presente momento, verifica-se que a Lei 4.591/64 e o Código Civil, não tratam em nenhuma hipótese acerca do tema em específico. Trazendo apenas a responsabilização do corretor de imóveis por perdas e danos de um modo geral, mas nunca especificamente no caso da venda sem o registro de incorporação, conforme artigo 723 do Código Civil. Ainda, na referida lei, traz apenas as ideias de responsabilização no âmbito do direito penal, com suas sanções. Não apresentando, em momento algum, sobre a responsabilização civil do corretor de imóveis quando efetuar a venda de uma fração ideal sem que haja o registro de incorporação, que é obrigatório.

O corretor de imóveis, como já exposto aqui, tem um capítulo exclusivo disposto no Código Civil, em que entre estes artigos estão elencadas algumas obrigações pertinentes a profissão. Entre eles, está o art. 723, que nos traz em sua redação, de que o corretor de imóveis é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência. Bem como no parágrafo único deste mesmo artigo, versa que o mesmo deve informar ao seu cliente sobre a segurança ou riscos inerentes ao negócio que irá realizar (BRASIL, 2015-A).

Importante salientar, que os artigos 2º e 4º do Código de Ética Profissional dos Corretores de imóveis, tratam em alguns de seus incisos sobre o zelo, obediência à norma, abster-se de realizar negócios ilegais, saber de todas as circunstâncias do negócio, etc. Devendo ainda agir com zelo, discrição, lealdade e probidade, observando as prescrições legais e regulamentares (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2015).

Portanto, pelos dispositivos do Código de Ética e do Código Civil antes mencionado, ambos impõem esses deveres ao corretor de imóveis, artigos estes que regem a maneira de comportar-se do profissional, para que exerça sua profissão sem desvios. Pois bem, ao agir de tal forma, ou seja, ao vender um imóvel sem o registro de incorporação, o corretor de imóveis não está sendo leal a redação do artigo 723 do Código Civil, uma imposição legal. Já que tem por obrigação executar a mediação com diligência e prudência e, realizando a venda sobre imóvel sem registro de incorporação, está indo contra o dispositivo.

Assim, apesar da lei de incorporação (4.591/64) nada mencionar sobre a responsabilização do corretor de imóveis em uma venda de uma unidade autônoma sem registro de incorporação, verifica-se que mesmo assim este possui responsabilidade civil neste caso, pois fica evidente que tal registro é informação essencial a ser repassada para o adquirente no momento da negociação, bem como de ser de conhecimento do corretor, devendo este estudar o imóvel antes de comercializá-lo. Não agiu o corretor com diligência, prudência e zelo pelo negócio. Bem como não prestou/ conheceu de todas as informações inerentes ao bem. Dever este estabelecido no artigo 723 do Código Civil (BRASIL, 2015-A).

O corretor não pode escusar-se afirmando não saber da falta do registro de incorporação, pois segundo o Código de Ética do Corretor de Imóveis (resolução 326/92) em seu artigo 4º dispõe que “cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes: I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo; [...]” (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2015).

Caso o registro de incorporação não seja efetuado, os danos para o comprador são imensuráveis, como já exposto em item anterior. Assim, trata-se de um risco do negócio comprar um imóvel sem o seu devido registro. Reforçando o dever do corretor de imóveis prestar a informação sobre este.

Com base no Código Civil e no Código de Ética do corretor de imóveis, determina a legislação que a sua função é muito maior do que simplesmente aproximar as partes interessadas em um negócio. Já que ambos dispõem que é dever do corretor saber tudo o que envolva o imóvel, não cabendo então como sua função, a mera aproximação entre as partes.

Trata-se, portanto, de dever profissional do corretor de imóveis, saber a respeito do registro de incorporação, já que está disposto em lei que a

comercialização e a divulgação antes do registro de incorporação em cartório são expressamente proibidas.

Para configurar a responsabilidade civil é necessário o cumprimento de alguns requisitos legais. Sendo estes tratados a seguir.

Como conduta humana se configura a ação do corretor de imóveis de realizar a venda do imóvel sem a observação do registro de incorporação. Sendo que é dever deste, ou seja, uma imposição legal, ter conhecimento de todas as circunstancia do imóvel antes de comercializá-lo. Configura-se aqui uma conduta anti jurídica (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2015).

Na ocorrência dessa ação por parte do corretor de imóveis, pode-se dizer que, no mínimo, ele a cometeu por negligência, ou seja, não exercendo o seu empenho e cuidado necessário ao realizar o negócio. No entanto, pode-se até mesmo se configurar aqui o dolo, quando o corretor de imóveis, mesmo sabendo da falta de registro de incorporação, realiza o negócio com o adquirente.

O dano há de ser analisado a partir de cada caso concreto, vislumbrando se o comprador obteve ou não prejuízo com a venda do seu imóvel sem o registro de incorporação. Importante salientar que aqui o dano mais comum é o evidenciado na esfera material, mas sendo também possível a configuração na esfera moral, a partir das provas produzidas pelo comprador. Não importa a esfera que se manifeste o dano, este será sempre imprescindível para a configuração da responsabilidade civil.

Por fim deve-se demonstrar o nexo de causalidade da ação do corretor de imóveis de venda e do dano sofrido pelo comprador. Será evidenciado aqui quando alegar o comprador não ter sido informado da falta de registro de incorporação, um risco para o negocio jurídico, por parte do corretor de imóveis, descumprindo este para com sua obrigação de diligencia e prudência no exercício de sua profissão.

Entende-se, assim, que caso o corretor efetuar uma venda sem o devido registro de incorporação, poderá, caso demandado pelo comprador, ser responsabilizado civilmente perante este. Pois de sua conduta, resultou um ato ilícito, e deste ato ilícito, causou dano a outrem, neste caso, abrindo-se o dever de indenização como consequência da responsabilidade civil.

Pereira faz menção ao dever de indenização: “Se a conduta violar direitos ou causar danos ao adquirente, está o responsável sujeito a indenizar o prejuízo,

segundo os princípios do direito comum, que compreendem o dano emergente e o lucro cessante” (1994 p. 342).

Cabe agora estudar a possibilidade de responsabilidade solidária do corretor de imóveis e o incorporador. Na lei 4.591/64 somente diz respeito a essa solidariedade no tocante a esfera penal.

O artigo 66 da Lei 4.591/64 trata das hipóteses de contravenções relativas à economia popular. Onde em seu inciso I dispõe que não poderá o incorporador, negociar as frações ideais sem que tenha cumprido as exigências previstas na referida lei, principalmente o registro da incorporação no órgão competente. Caso contrário se configurará contravenção penal. Mais adiante, em seu parágrafo primeiro, dispõe sobre a responsabilidade do corretor de imóveis, quando este for o intermediário do negócio, sem a participação do incorporador. Afirma-se aí que se trata de uma responsabilidade solidária.

Da esfera penal então não se tem discussão quanto a possibilidade da responsabilidade solidaria, visto estar expressa em lei tal disposição. No entanto, na esfera cível ainda não há entendimento pacífico. Devendo, portanto, ser analisada a possibilidade a partir de cada caso específico.

Assim sendo, conclui-se que é dever do corretor, antes de transacionar uma parte autônoma de um imóvel, verificar se o mesmo possui o registro de incorporação, visto ser essa uma informação de suma importância relativa ao imóvel, pois caso tal preceito de incorporação não tenha sido observado, poderá trazer prejuízos ao comprador. E fazer com que assim, o corretor de imóveis, não incorra em ilícito penal elencados na Lei 4.591/64, e nem corra o risco de poder ser responsabilizado civilmente pelos danos causados, podendo até mesmo configurar a responsabilidade solidária.

5 CONCLUSÃO

A economia no que se refere ao mercado imobiliário, do ramo da engenharia civil, está em constante crescimento, o que faz com que cada vez mais as pessoas procurem unidades autônomas em edifícios para morar, dado a sua praticidade, dentre outros benefícios. Junto com este crescimento o legislador se preocupou em ditar algumas regras de comercialização desses imóveis, sempre buscando proteger o comprador. Consolidou-se então a lei 4.591/64. Portanto, o tema apresentado neste está revestido de evidência, se fazendo necessário o presente estudo.

Buscou-se explicar a responsabilidade civil de forma detalhada, a fim de que no final, fosse possível concluir a possibilidade de responsabilização do corretor de imóveis em caso de comercialização de um imóvel sem o seu devido registro de incorporação. Fora abordando a responsabilidade civil em suas teorias objetiva e subjetiva. Constatou-se que no caso aqui tratado se enquadra na responsabilidade civil subjetiva, ou seja, aquela em que depende da comprovação da culpa, visto que não se trata de nenhuma exceção legal, onde somente assim poderia se aplicar a teoria objetiva.

Abordou-se a profissão do corretor de imóveis, verificando assim que a legislação atual específica, e até mesmo o Código Civil de 2002, lhe atribui uma série de direitos e também de deveres, com objetivo de proteger sua profissão e as pessoas que a ele contratou. Os deveres ao corretor de imóveis inerentes, mais pertinentes ao presente caso, é o de conhecer por um todo o imóvel que esta comercializando, antes mesmo de oferecer e repassar qualquer informação ao seu cliente; bem como de agir sempre com zelo e diligência em sua profissão, informando todos os riscos do negócio.

Assim, aliado ao estudo do registro de incorporação – lei 4.591/64 – onde foi possível verificar que a sua falta pode acarretar danos imensuráveis ao comprador, sendo, portanto, informação indispensável a ser repassada ao comprador no momento da negociação, verificou-se a plena possibilidade de responsabilização civil do corretor de imóveis em caso de venda de um imóvel sem o seu registro de incorporação.

É evidente que para a referida responsabilidade civil deve-se preencher os seus elementos essenciais, sendo eles a conduta do corretor e, através de um

liame de nexu causal, um consequente dano ao comprador. Assim, verificando tais pressupostos, conclui-se que é possível sim a responsabilização civil do corretor de imóveis, apesar do vácuo legislativo a respeito do assunto. Aponta-se, por fim, a necessidade de uma mais ampla positivação do presente assunto, visto se tratar de matéria capaz de provocar danos com alto potencial lesivo.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil (2002)**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm >. Acesso em: 24 março 2015 - A

_____. **Código Civil (1916)**. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm >. Acesso em: 24 março 2015 - B

_____. **Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências**. Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm>. Acesso em: 04 fev. 2015 - C

_____. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 14 mar. 2015 – D

_____. **Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil**. Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4864.htm>. Acesso em: 14 mar. 2015 – E

CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS. **Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis**. Resolução número 326/92, de 25 de junho de 1992. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/portal/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf>. Acesso em: 04 fev. 2015.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. **Incorporação Imobiliária à luz do código de defesa do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. 3v.

_____. **Curso de Direito Civil**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. 2v.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 21 ed. São Paulo: Saraiva, 2005. 3 v.

_____. **Curso de Direito Civil brasileiro**. 28 ed. São Paulo: Saraiva, 2014. 7v.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2014.

FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Incorporações imobiliárias**. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2014. 3v.

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**. São Paulo: Saraiva, 2013. 4v.

_____. **Direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2013. 2v.

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

MESQUITA JUNIOR, Oton Fernandes. Incorporação imobiliária e Direito do Consumidor. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 19, n. 3997, 11 jun. 2014. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/28219>>. Acesso em: 10 março 2015.

NORRIS, Roberto. **Responsabilidade Civil do fabricante pelo fato do produto**. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

RAPOSO, Alexandre Tinel; HEINE, Claudio B. **Manual jurídico do corretor de imóveis**. 7 ed. Rio de Janeiro: Imã Publicidade, 2004.

RIZZARDO, Arnaldo. **Responsabilidade Civil**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

SANTIAGO, Jaqueline de Miranda. Garantias dos adquirentes de imóvel na planta: comparativo entre Lei de Condomínios e o Código do Consumidor. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 17, n. 3204, 9 abr. 2012. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/21445>>. Acesso em: 10 março 2015.

STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil**: doutrina e jurisprudência. 9 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2007. 4v.

_____. **Direito Civil**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013. 2v.