

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO
ITAJAÍ – UNIDAVI**

LUCAS DANIEL BAPTISTA ALEGRI

**O CORRETOR DE IMÓVEIS E SUAS RESPONSABILIDADES PERANTE A
LEGISLAÇÃO BRASILEIRA**

**Rio do Sul
2021**

LUCAS DANIEL BAPTISTA ALEGRI

**O CORRETOR DE IMÓVEIS E SUAS RESPONSABILIDADES PERANTE A
LEGISLAÇÃO BRASILEIRA**

Monografia apresentada como requisito parcial
para obtenção do título de Bacharel em Direito, pelo
Centro Universitário para o Desenvolvimento do
Alto Vale do Itajaí – UNIDAVI

Orientador: Prof. Me. Carlos Roberto Claudino dos
Santos

Rio do Sul

2021

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO
ITAJAÍ – UNIDAVI**

A monografia intitulada **“O CORRETOR DE IMÓVEIS E SUAS RESPONSABILIDADES PERANTE A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA”**, elaborada pelo(a) acadêmico(a) LUCAS DANIEL BAPTISTA ALEGRI, foi considerada

() APROVADA

() REPROVADA

por todos os membros da banca examinadora para a obtenção do título de BACHAREL EM DIREITO, merecendo nota _____.

_____, _____ de _____ de _____.

Prof. Mickhael Erik Alexander Bachmann
Coordenador do Curso de Direito

Apresentação realizada na presença dos seguintes membros da banca:

Presidente: _____

Membro: _____

Membro: _____

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico conferido ao presente trabalho, isentando o Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de toda e qualquer responsabilidade acerca do mesmo.

Rio do Sul, 24 de maio de 2021.

Lucas Daniel Baptista Alegri
Acadêmico

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, pelo dom da vida e por me abençoar nesta trajetória.

A meus pais, por todo o suporte dado com educação ao longo da vida, para que eu chegasse até este momento.

A minha mãe Marlene Baptista Alegri, que insistiu para que eu não desistisse do curso em várias ocasiões.

A minha namorada Marina Bernardino Lopes da Costa, por todo apoio estudantil e psicológico, e por não me deixar desistir da graduação.

Aos grupos “Provas” e “Coleguinhas que se ajudam”, por todo auxílio no decorrer da faculdade, pois sem eles certamente eu não teria chegado até aqui.

A todos os amigos que fiz no decorrer destes 5 anos, pelos momentos de festas, de estudo e angústias, por estarem ali para prestar todo apoio.

E aos professores, por todos os entendimentos e ensinamentos passados no decorrer desta graduação.

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo investigar se as leis nacionais são eficazes em relação aos atos praticados pelo corretor de imóveis, de modo a analisar, discutir e demonstrar, quais são as responsabilidades do corretor de imóveis, os dispositivos que regulam e a eficácia destes dispositivos, no controle dos atos praticados pelo profissional. O método de abordagem a ser utilizado na elaboração desse trabalho de curso será o indutivo e o método de procedimento será o monográfico. O levantamento de dados será através da técnica da pesquisa bibliográfica. Neste sentido, pôde-se analisar que o instituto da responsabilidade civil tem por objetivo a reparação de danos causados a outrem, uma vez presente todos os pressupostos necessários para o caso concreto. E respeito do corretor, foi analisado que, devidamente regulamentado, ele é o profissional capacitado para intermediar uma negociação imobiliária, e possui o dever de prezar por uma negociação honesta e justa para com as partes. Por fim, pôde-se conhecer e compreender as leis que norteiam esta profissão e os deveres no qual devem ser observados pelo profissional. Em virtude disto, conclui-se que as leis nacionais são eficazes no tocante a regulação dos atos praticados pelo corretor de imóveis, uma vez que compreende seus direitos, deveres e penalidades.

Palavras-chave: Corretor de Imóveis. Responsabilidade Civil. Ordenamento Jurídico. Direito Civil.

ABSTRACT

The present work aims to investigate whether national laws are effective in relation to the acts practiced by the realtor, in order to analyze, discuss and demonstrate, what are the realtor's responsibilities, the devices that regulate and the effectiveness of these devices , in the control of the acts practiced by the professional. The method of approach to be used in the elaboration of this course work will be inductive and the method of procedure will be monographic. The collection of data will be through the technique of bibliographic research. In this sense, it was possible to analyze that the civil liability institute aims to repair damages caused to others, once all the necessary assumptions for the specific case are present. In respect of the broker, it was analyzed that, duly regulated, he is the professional qualified to mediate a real estate negotiation, and has the duty to value honest and fair negotiations with the parties. Finally, it was possible to know and understand the laws that guide this profession and the duties in which they must be observed by the professional. Because of this, it is concluded that the national laws are effective with regard to the regulation of the acts practiced by the real estate broker, since he understands his rights, duties and penalties.

Keywords: Realtor. Civil Responsibility. Legal Order. Civil Law.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	9
2 RESPONSABILIDADE CIVIL.....	11
2.1 CONCEITUAÇÃO.....	11
2.2 CONDUTA DO AGENTE.....	12
2.2.1 Responsabilidade por ato de terceiro.....	14
2.3 CULPA.....	15
2.4 NEXO DE CAUSALIDADE.....	17
2.5 DANO.....	19
2.6 TEORIA DA RESPONSABILIDADE.....	22
2.6.1 Responsabilidade subjetiva.....	22
2.6.2 Responsabilidade objetiva.....	23
3 O CORRETOR DE IMÓVEIS.....	25
3.1 CONCEITO.....	25
3.2 REGULAMENTAÇÃO PROFISSIONAL.....	27
3.3 REMUNERAÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS.....	29
3.4 DIREITOS E DEVERES DO CORRETOR.....	33
4. RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS.....	40
4.1 EM RELAÇÃO AO CÓDIGO CIVIL.....	40
4.2 EM RELAÇÃO AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.....	43
4.2.1 Quanto a oferta e publicidade enganosa e práticas abusivas.....	46
4.3 EM RELAÇÃO AO CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL.....	50
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	53
REFERÊNCIAS.....	56

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo institucional a obtenção do grau de Bacharel em Direito pelo Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí – UNIDAVI.

Com a vinda da tecnologia e toda praticidade que ela oferece, a sociedade percebeu que em determinadas situações, poderiam existir profissionais especializados em determinados temas, a ponto de resolver questões e facilitar a vida das pessoas. O ramo imobiliário está dentro desta classe, tendo como profissional o corretor de imóveis. A respeito deste, busca-se o conhecimento e o entendimento acerca de suas responsabilidades perante a legislação brasileira.

O Método de abordagem a ser utilizado na elaboração desse trabalho de curso será o indutivo, o método de procedimento será o monográfico, e o levantamento de dados será através da técnica da pesquisa bibliográfica.

Tem-se por objetivo geral, investigar se as leis nacionais são eficazes em relação aos atos praticados pelo corretor de imóveis, de modo a analisar quais são as responsabilidades do corretor na sociedade, discutir acerca dos dispositivos que regulam e o papel que cada um desempenha, no controle dos atos praticados pelo profissional, objetivando demonstrar a eficácia dos dispositivos legais, presentes na legislação brasileira, e sua importância na utilização dos casos concretos.

Neste sentido, levanta-se o seguinte problema: são eficazes as leis presentes na legislação atual em relação aos atos praticados pelo corretor de imóveis?

Supondo que seja eficaz a aplicação das leis atuais, ao corretor de imóveis, pelos atos por ele praticados, como hipótese para o equacionamento do problema, será abordado no primeiro capítulo acerca da responsabilidade civil, demonstrando a sua conceituação, a elucidação dos pressupostos que a compõem, sendo a conduta, culpa,nexo e dano, bem como as duas teorias (subjetiva e objetiva) que são admitidas dentro dela.

No tópico da conceituação, será demonstrado entendimentos e posicionamentos doutrinários e jurisprudências acerca do tema. Quanto aos pressupostos, far-se-á um estudo, a ponto de entender qual a sua função, e a forma como eles se conectam para formar o caso concreto. Por fim, será abordado a respeito das teorias admitidas na responsabilidade civil, e os motivos de uma estar ligada a culpa e a outra ao risco.

O segundo capítulo trará o conceito técnico da profissão de corretor de imóveis e a regulamentação profissional que deve ser observada para exercer a profissão. Além disso, será abordado quanto a remuneração do corretor de imóveis e os direitos e deveres do profissional no exercício de sua profissão.

Este capítulo abordará através de posicionamentos doutrinários e na Lei 6.530/78, a conceituação técnica e regulamentação profissional do corretor de imóveis. No tocante a remuneração, será analisado, com base no Código Civil, os casos onde o corretor deve fazer jus a sua remuneração e como esta é conhecida. Ao final, será explanado os direitos e deveres do corretor, segundo a Lei 6.530/78 e o Código Civil.

No terceiro capítulo abordar-se-á quanto a responsabilidade civil do corretor de imóveis perante o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e o Código de Ética Profissional, onde analisar-se-á a responsabilidade civil perante a oferta, publicidade e práticas abusivas.

Este capítulo versará a respeito dos negócios jurídicos e imobiliários, toda parte contratual e da prestação de serviço que envolve uma negociação imobiliária. No âmbito do Código Civil, será tratado da responsabilidade pessoal, quanto as obrigações profissionais do corretor de imóveis, bem como, as obrigações contratuais.

No Código de Defesa do Consumidor, tratar-se-á da prestação de serviço do corretor de imóveis numa relação de consumo, e a sua responsabilidade pela má prestação deste serviço. Enfim, no Código de Ética Profissional, elucidará as relações éticas que o corretor deve ter para com os clientes e as vedações a ele imposta, para um bom e honesto exercício profissional.

Por fim, encerrar-se-á com as considerações finais nas quais serão apresentados pontos essenciais destacados dos estudos e das reflexões realizadas sobre a responsabilidade do corretor de imóveis perante a legislação nacional.

2 RESPONSABILIDADE CIVIL

2.1 CONCEITUAÇÃO

A responsabilidade civil é fator importantíssimo quando se fala da conduta do agente. Esta, visa a proteção do indivíduo que sofre algum tipo de dano por outrem. Por consequência, o conceito técnico estabelece que a responsabilidade civil é a obrigação de reparar o dano que uma pessoa causa a outra. Dano este, que passa a existir em decorrência de uma ação ou omissão.

Toda ação ou omissão que acabar gerando alguma violação, seja ela contratual ou de norma jurídica, dá início a obrigação do agente, na reparação do dano causado. Esta reparação é feita por meio de indenização, normalmente, em forma de pecúnia.

Nas palavras de Maria Helena Diniz (2019, p. 51):

Poder-se-á definir responsabilidade civil como a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiro em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda ou, ainda, de simples imposição legal.

Para Sílvio de Salvo Venosa (2019, p. 443), “o termo responsabilidade é utilizado em qualquer situação na qual alguma pessoa, natural ou jurídica, deve arcar com as consequências de um ato, fato ou negócio danoso”.

Com base nisto, nota-se que todas as ações humanas, podem em algum momento, estar gerando o dever de indenizar, uma vez que estas ações acarretando em prejuízos, gerarão a responsabilidade civil.

Pode-se dizer então, que a responsabilidade civil está focada em saber se aquele prejuízo sofrido pela vítima, é propício ou não de reparação. Existindo o dever de reparação, deve-se observar qual a melhor maneira e as melhores condições para fazer os trâmites de forma punitiva e satisfativa.

Para a doutrina, esta definição de responsabilidade é uma tarefa e tanto, visto como um tema extremamente complexo e de difícil significação. Segundo Serpa Lopes (1962, p. 188-189, apud DINIZ, 2019, p. 50), “a responsabilidade é uma obrigação de reparar um dano, seja por decorrer de uma culpa ou de uma outra circunstância legal que a justifique [...]”.

Conforme Noronha (2003) citado por Venosa (2019, p. 451), “a responsabilidade civil é sempre uma obrigação de reparar danos: danos causados à pessoa ou ao patrimônio de outrem, ou danos causados a interesses coletivos, ou transindividuais, sejam estes difusos, sejam coletivos strictu sensu”.

Neste termos, pode-se dizer que o instituto da responsabilidade civil, em consonância aos seus princípios, visam a busca do equilíbrio patrimonial e moral que foram violados.

A lei pátria, na sua Constituição Federal, prevê a proteção de seus cidadãos, garantindo-lhes as melhores condições para uma vida em harmonia, conforme dispõe o *caput* de seu artigo 5º, “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade”. (BRASIL, 1988).

À vista disso, o ordenamento jurídico nacional criou normas para regulamentar a responsabilidade civil, objetivando manter o convívio harmônico entre os indivíduos na sociedade, e nos casos onde não ocorrer o bom convívio entre os cidadãos, vem para assegurar a reparação dos danos, sejam eles de forma conciliatórias ou por vias judiciais.

O Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, dedicaram alguns dispositivos acerca da responsabilidade civil. Os artigos 186, 187 e 188 do Código Civil - CC, definem algumas regras e excludentes de responsabilidade. Já o Código de Defesa do Consumidor - CDC, veio por meio dos artigos 12, 13, 14, 18, 19 e 20, trazem acerca da responsabilidade objetiva, nas relações consumeristas.

Deste modo, cabe analisar que a responsabilidade civil se divide em alguns pressupostos primordiais para a sua existência, a ação ou omissão do agente, a culpa, o nexo de causalidade e o dano aferido.

2.2 CONDUCTA DO AGENTE

A responsabilidade civil tem como marco inicial a conduta do agente, que está ligada intensamente ao pressuposto da ação, na qual é o elemento constitutivo para a qualificação da responsabilidade civil. Portanto, é necessária a existência de uma

ação, seja ela comissiva ou omissiva, que deverá revelar um ato lícito ou ilícito, voluntário e imputável.

O comportamento humano, conforme acima demonstrado, deve-se insurgir de forma comissiva ou omissiva. A omissiva consiste no ato de não praticar ou deixar de praticar algum ato. Já a comissiva, por sua vez, está ligada a prática de um ato que não deveria ter acontecido.

Para Coelho (2014, p. 317):

O ato característico de ilícito pode ser comissivo (um fazer) ou omissivo (um não fazer). Isto é, a responsabilidade subjetiva pode originar-se tanto de um ato positivo (a ação) como negativo (a omissão). No primeiro caso, um movimento físico do ser humano desencadeia eventos que direta ou indiretamente causam danos a um ou mais sujeitos de direito; no outro, a falta de um preciso movimento físico é juridicamente considerada a causa de um prejuízo.

Além disso, observa-se que a ação pode ser lícita ou ilícita. O termo lícito, remete a ideia de, nos termos da lei. Quanto ao ato ilícito, na definição de Diniz (2019, p. 53) “ter-se-á ato ilícito se a ação contrariar dever geral previsto no ordenamento jurídico”.

No mesmo sentido, “os atos ilícitos são os que promanam direta ou indiretamente da vontade e ocasionam efeitos jurídicos, mas contrários ao ordenamento [...], o ato ilícito traduz-se em um comportamento voluntário que transgride um dever”. (VENOSA, 2019, p. 476).

Segundo Maria Helena Diniz (2019, p. 57) “ato ilícito é o praticado culposamente em desacordo com a norma jurídica, destinada a proteger interesses alheios; é o que viola o direito subjetivo individual, causando prejuízo a outrem, criando o dever de reparar tal lesão”.

Em virtude de todas estas colocações, a lei brasileira, por sua vez, se manifesta acerca dos atos ilícitos e suas penalidades, de acordo com o artigo 927 do Código Civil, “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”. (BRASIL, 2002).

Além do modo em que se revela a ação, lícita ou ilicitamente, deverá ocorrer de forma voluntária, no sentido de controlável pela vontade, conforme preceitua Maria Helena Diniz (2019, p. 56):

Deverá ser voluntária no sentido de ser controlável pela vontade a qual se imputa o fato, de sorte que excluídos estarão os atos praticados sob coação absoluta; em estado de inconsciência, sob efeito de hipnose, delírios febril, ataque epilético, sonambulismo, ou por provocações de fatos invencíveis como tempestades, incêndios desencadeados por raios, naufrágios, terremotos, inundações, etc.

No mesmo sentido, define Lisboa (2012, p. 262):

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

Visto isso, o ideal é analisar a conduta do agente e identificar se é cabível a responsabilização do agente, para gerar a indenização.

2.2.1 Responsabilização por ato de terceiro

Como foi visto, a responsabilidade civil surge de uma ação ou omissão por parte do agente causador do dano. Contudo, existe a responsabilidade por terceiros, que para maior compreensão é indispensável a observação do artigo 932 do Código Civil, conforme:

Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil:

- I - os pais, pelos filhos menores que estiverem sob sua autoridade e em sua companhia;
- II - o tutor e o curador, pelos pupilos e curatelados, que se acharem nas mesmas condições;
- III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele;
- IV - os donos de hotéis, hospedarias, casas ou estabelecimentos onde se albergue por dinheiro, mesmo para fins de educação, pelos seus hóspedes, moradores e educandos;
- V - os que gratuitamente houverem participado nos produtos do crime, até a concorrente quantia. (BRASIL, 2002).

Entende-se por terceiro, alguém mais, além da vítima e do causador do dano. Venosa (2019, p. 523) diz, “na relação negocial, é mais fácil a conceituação de terceiro, pois se trata de quem não participou do negócio jurídico”.

A responsabilidade por fato de terceiro se divide em duas modalidades, por fato alheio e por fato das coisas. Fatos alheios são aqueles, onde “alguém responderá, indiretamente, por prejuízo resultante da prática de um ato ilícito por outra pessoa, em razão de se encontrar ligado a ela, por dispositivo legal”. (DINIZ, 2019, p. 587).

A frase acima remete-se ao artigo 932 do Código Civil, supracitado, na qual tem-se os casos de responsabilidade civil em virtude de terceiros e observa-se que são inúmeras as possibilidades. Porém, pelo fato do código não trazer todas as modalidades, cabe a análise de jurisprudências, que apresentam uma vasta gama de exemplos.

A segunda modalidade é por fato das coisas, definido também por Maria Helena Diniz (2019, p. 610), como “aquela resultante de dano por ela ocasionado, em razão de um defeito próprio, sem que para tal prejuízo tenha concorrido diretamente a conduta humana”.

A exemplo desta modalidade, pode-se utilizar o possuidor de animais, que detém sobre o bicho, o domínio. O detentor de animal, deve preservar pela integridade física e patrimonial de outrem das pessoas ao seu entorno, sob pena de responsabilização por eventuais prejuízos causados.

2.3 DA CULPA

A ideia de culpa, por sua vez, pode ser muito bem compreendida e definida por qualquer pessoa, uma vez que, num modo geral, ela é a não observância de um dever por parte do agente, que deveria ter sido observado.

A culpa possui como elemento constitutivo, a imputabilidade, que está ligada às condições pessoais do indivíduo que praticou o ato danoso. Neste sentido, “são imputáveis a uma pessoa todos os atos por ela praticados, livre e conscientemente. Portanto, ter-se-á imputabilidade, quando o ato advier de uma vontade livre de capaz”. (Diniz, 2019, p. 62-63).

Para José de Aguiar Dias (1979) citado por Venosa (2019, p. 477):

Culpa é a falta de diligência na observância da norma de conduta, isto é, o desprezo, por parte do agente, do esforço necessário para observá-la, com resultado não objetivado, mas previsível, desde que o agente se detivesse na consideração das consequências eventuais de sua atitude.

Diniz (2019, p. 58) define:

A culpa em sentido amplo, como violação de uma dever jurídico, imputável a alguém, em decorrência de fato intencional ou de omissão de diligência ou cautela, compreende: o dolo, que é a violação intencional do dever jurídico, e a culpa em sentido estrito, caracterizada pela imperícia, imprudência ou negligência, sem qualquer deliberação de violar um dever. Portanto, não se reclama que o ato danoso tenha sido, realmente, querido pelo agente, pois ele não deixará de ser responsável pelo fato de não se ver apercebido do seu ato nem medido as suas consequências.

Ou seja, “no ato culposo o intuito de causar prejuízo não existe. Mas o prejuízo da vítima decorre de um comportamento negligente, ou imprudente da pessoa que o causou”. (RODRIGUES, 2001, p. 145).

Portanto, culpa de forma ampla, é aquela onde o gente sabe o prejuízo que pode causar, e age conscientemente para violar o direito de outrem, neste caso diz que o agente agiu com dolo. Já em sentido estrito, culpa é aquela onde o agente, tem consciência dos riscos que podem ocorrer, mas não tem a vontade de causar o prejuízo. Neste caso, ele age com imprudência, negligencia ou imperícia.

A título de exemplificação, a jurisprudência vem no seguinte sentido:

RESPONSABILIDADE CIVIL. COLISÃO EM CRUZAMENTO SINALIZADO. AVANÇO DE SINAL VERMELHO. IMPRUDÊNCIA DA RECORRENTE. CULPA EXCLUSIVA. DANO MATERIAL COMPROVADO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. O avanço em sinal vermelho de semáforo resulta em gravíssima infração de trânsito e, se de tal conduta advém a colisão com outro veículo que regulamente transitava na via de interseção, **responde o infrator pelo ressarcimento dos danos advindos de sua temerária conduta culposa, qualificada pela imprudência** (artigos 28 e 208 da Lei no 9503/97). (TJ-DF 07099325820178070016 DF 070993258.2017.8.07.0016, Relator: ASIEL HENRIQUE DE SOUSA, Data de Julgamento: 26/09/2017, 3a Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE: 02/10/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (grifo nosso).

PENAL E PROCESSO PENAL. APELAÇÃO. RECURSO DA DEFESA. HOMICÍDIO CULPOSO E LESÃO CORPORAL CULPOSA NA DIREÇÃO DE VEÍCULO AUTOMOTOR [...] MATERIALIDADE E AUTORIA COMPROVADAS POR OUTROS MEIOS. IMPRUDÊNCIA. AVANÇO DE SINAL VERMELHO [...] 5. No caso, há provas de que o réu agiu com imprudência, porquanto avançou o sinal vermelho. [...]. (TJ-CE - APL: 00365728520158060001 CE 003657285.2015.8.06.0001, Relator: JOSÉ TARCÍLIO SOUZA DA SILVA, Data de Julgamento: 13/08/2019, 3a Câmara Criminal, Data de Publicação: 13/08/2019).

Nas jurisprudências, utiliza-se de exemplo o avanço no sinal vermelho, por imprudência da parte autora. Tais fatos constituem culpa em sentido estrito, pois os

autores tem consciência de que é uma atitude incorreta o avanço no sinal vermelho, e que tal atitude pode ocasionar algum dano.

Devido a gama de casos rotineiramente, doutrinadores classificaram as culpas em três graus, grave, leve e levíssima. Grave é aquela que chega próximo de dolosa, quando tem-se um comportamento mais ríspido. Leve consiste na falta de atenção do indivíduo. Por último, a levíssima, definida por Venosa (2019, p. 481-482) como a “falta de atenção extraordinária, que somente uma pessoa muito atenta ou muito perita, dotada de conhecimento especial para o caso concreto, poderia ter”.

Para tanto, veio o Código Civil regular acerca desta classificação para aplicação aos casos concretos, apresentando-lhe em seu artigo 944, parágrafo primeiro, “se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente, a indenização”. (BRASIL, 2002).

2.4 NEXO DE CAUSALIDADE

Analisado quanto a conduta do agente e suas especificações, cabe analisar o nexo de causalidade, que pode ser definido como o elo de ligação entre o dano e a conduta do agente.

Acerca do conceito de nexo causal, diz Nehemias Melo (2014, p. 53), “o nexo causal é a relação de causa e efeito que liga o dano ao causador (responsabilidade subjetiva) ou ao responsável pela atividade (responsabilidade objetiva)”.

Na visão de Venosa (2019, p. 511):

O conceito de nexo causal, nexo etiológico ou relação de causalidade deriva das leis naturais. É o liame que une a conduta do agente ao dano. É por meio do exame da relação causal que se conclui quem foi o causador do dano. Trata-se de elemento indispensável. A responsabilidade objetiva dispensa a culpa, mas nunca dispensará o nexo causal. Se a vítima, que experimente um dano, não identificar o nexo 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.

Para Maria Helena Diniz (2019, p. 134):

O vínculo entre o prejuízo e a ação designa-se “nexo causal”, de modo que o fato lesivo deverá ser oriundo da ação, diretamente ou como sua consequência previsível. Tal nexo representa, portanto, uma relação

necessária entre o evento danoso e a ação que o produziu, de tal sorte que esta é considerada como sua causa.

Ou seja, “nexo de causalidade é a relação entre a conduta do agente e o dano sofrido pela vítima. Somente cabe a responsabilidade civil quando se pode estabelecer que o agente foi o causador do dano à vítima”. (LISBOA, 2012, p. 289).

Assim como a responsabilidade civil, a conceituação denexo de causalidade, por mais simples que seja seu entendimento, para os doutrinadores é algo de extrema complexidade. Devido a esta complexidade, surgiram teorias a fim de tentar explicar o nexode causalidade. A teoria da equivalência das condições, da causalidade adequada e do dano direto e imediato.

Teoria da equivalência consiste na concorrência, ou seja, fala-se em equivalente porque todas as causas concorreram da mesma forma para que chegasse ao mesmo fim, que é o dano. Esta teoria está presente no artigo 13 do Código Penal, na qual prevê, “O resultado, de que depende a existência do crime, somente é imputável a quem lhe deu causa. Considera-se causa a ação ou omissão sem a qual o resultado não teria ocorrido”. (BRASIL, 1940).

Em segundo, a teoria da causalidade adequada, na visão de Venosa (2019, p. 512), é “a causa predominante que deflagrou o dano. Causa, neste caso, será só o antecedente necessário que ocasionou o dano. Assim, nem todos os antecedentes podem ser levados à conta do nexocausal”.

Por fim, a teoria do dano direto e imediato diz que os danos que devem ser reparados, são apenas aqueles que derivam da conduta do agente. Neste caso, faz-se o uso do artigo 403 do Código Civil, que diz, “ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual”. (BRASIL, 2002).

Visto que existem teorias para poder explicar e definir de forma clara e objetiva o nexode causalidade, é indispensável dizer ainda, para efeito de conhecimento, que existem algumas excludentes do nexode causalidade, sendo elas a culpa exclusiva da vítima, culpa concorrente, culpa comum, culpa de terceiro e caso fortuito ou força maior.

2.5 DO DANO

Derivado do latim *damnum*, dano significa mal, prejuízo, ofensa. Dano é um dos pressupostos da responsabilidade civil, pois, conforme Diniz (2019, p. 77), “não poderá haver ação de indenização sem a existência de um prejuízo. Só haverá responsabilidade civil se houver um dano a reparar”.

Segundo Venosa (2019, p. 492-493):

Dano consiste no prejuízo sofrido pelo agente. Pode ser individual ou coletivo, moral ou material, ou melhor, econômico e não econômico. A noção de dano sempre foi objeto de muita controvérsia. Na noção de dano está sempre presente a noção de prejuízo.

Ou seja, para a existência do dano, é preciso que haja o prejuízo experimentado pela vítima. Não há de se falar em dano, sem que haja um prejuízo.

No ponto de vista de Melo (2014, p. 34):

Dano é a agressão ou a violação de qualquer direito, material ou imaterial que, provocado com dolo ou culpa pelo agente (responsabilidade subjetiva) ou em razão da atividade desenvolvida (responsabilidade objetiva), cause a uma pessoa, independentemente de sua vontade, uma diminuição de valor de um bem juridicamente protegido, seja de valor pecuniário, seja de valor moral ou até mesmo de valor afetivo.

Por assim dizer, “a lógica está em que o dano só pode gerar responsabilidade quando seja possível estabelecer um nexos causal entre ele e o seu causador ou responsável”. (MELO, 2014, p. 53).

Visto que o dano consiste num prejuízo sofrido pela vítima, caberá a esta, provar pelos meios legais, que o dano realmente ocorreu. O Código de Processo Civil, em seu Capítulo XII, Das provas, traz os meios legais que se pode utilizar para provar o prejuízo sofrido.

Nesta perspectiva, diz Venosa (2019, p. 493) “o prejudicado deve provar que sofreu um dano, sem necessariamente indicar o valor, pois este poderá depender de aspectos a serem provados em liquidação”.

No mesmo sentido, Diniz (2019, p. 77) diz, “para que haja pagamento da indenização pleiteada é necessário comprovar a ocorrência de um dano patrimonial ou moral”.

Pois bem, sabendo que a vítima precisa provar o dano sofrido, cabe analisar qual o tipo de dano que ela sofreu, haja vista, a lei brasileira ter uma variedade de danos na qual a vítima pode sofrer e requerer a reparação. Dentre eles, a legislação apresenta o dano material ou patrimonial e o dano moral ou extrapatrimonial.

Segundo Maria Helena (2019, p. 84):

O dano patrimonial vem a ser a lesão concreta, que afeta um interesse relativo ao patrimônio da vítima, consistente na perda ou deterioração, total ou parcial, dos bens matérias que lhe pertencem, sendo suscetível de avaliação pecuniária e de indenização pelo responsável.

Para Nehemias Melo (2014, p. 35):

O dano material corresponde àquele comumente chamado de dano patrimonial, onde se encontram as perdas e danos, que engloba o dano emergente (prejuízo efetivo) e os lucros cessantes (o que a vítima razoavelmente deixou de ganhar). Evidentemente que o dano material é aquele que atinge o patrimônio da vítima, possível de ser quantificado e reparável por meio de uma indenização pecuniária, quando não se possa restituir o bem lesado à situação anterior.

Seguindo esta linha de pensamento, o Código Civil vem regular acerca, em seu artigo 402, na qual prevê, “salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar”. (BRASIL, 2002).

Segundo Venosa (2019, p. 497) “o dano patrimonial, portanto, é aquele suscetível de avaliação pecuniária, podendo ser reparado por reposição em dinheiro, denominador comum da indenização”.

“O dano patrimonial mede-se pela diferença entre o valor atual do patrimônio da vítima e aquele que teria, no mesmo momento, se não houvesse a lesão”. (DINIZ, 2019, p. 84).

Visto que o dano material liga-se a perdas e danos, cabe analisar que o dano patrimonial abrange o dano emergente, sendo o que o lesado realmente perdeu, e o lucro cessante, que consiste no lucro que o lesado deixou de auferir em virtude do fato danoso.

No tocante ao dano emergente, salienta Melo (2014, p. 36):

O dano emergente decorre, como o próprio nome diz, da injusta agressão que, atingindo o patrimônio da vítima, lhe causa uma diminuição de valor.

Quer dizer, é o dano que corresponde ao prejuízo imediato e mensurável que exsurge do ato lesivo perpetrado.

No entendimento de Venosa (2019, p. 497):

O dano emergente, aquele que mais se realça a primeira vista, o chamado dano positivo, traduz uma diminuição do patrimônio, uma perda por parte da vítima: aquilo que efetivamente perdeu. Geralmente, na prática, é o dano mais facilmente avaliável, porque depende exclusivamente de danos concretos.

A título de exemplificação, pode-se utilizar um veículo que trafega sobre uma rodovia, que certo momento, vem a invadir a pista contrária e colide com outro veículo, causando-lhe perda total. Neste caso, o valor do dano emergente é o custo para repor a coisa no estado anterior, ou seja, o valor do veículo.

Já o lucro cessante, para Nehemias, “seriam aqueles correspondes ao que o lesado deixou de aferir exatamente por ter sofrido as sequelas do erro que lhe possa ter subtraído a capacidade laborativa por determinado período”.¹

À vista disso, “deve ser considerado o que a vítima teria recebido se não tivesse ocorrido o dano”. (VENOSA, 2019, p. 497).

Por outro lado, tem-se o dano moral ou extrapatrimonial, sendo “o prejuízo que afeta o ânimo psíquico, moral ou intelectual da vítima”. (VENOSA, 2019, p. 503).

Ou seja, “o dano moral vem a ser a lesão de interesses não patrimoniais de pessoa natural ou jurídica, provocada pelo fato lesivo”. (DINIZ, 2019, p. 108).

Nas palavras de Lisboa (2012, p. 303-304):

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

Em resumo, diz-se que o dano moral está ligado a um dano psicológico da vítima, e para maior entendimento, pode-se utilizar como exemplo, a exposição de

¹ MELO, Nehemias Domingos de. **Responsabilidade Civil por erro médico**: doutrina e jurisprudência. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 36.

conteúdos ofensivos na internet, clonagem de cartão de crédito, cobranças abusivas, dentre tantos outros casos.

Deste modo, observa-se que o dano é fator importantíssimo na responsabilidade civil, devendo ele ser analisado e comprovado de forma correta, afim de gerar a indenização e suprir as necessidades da vítima.

2.6 TEORIA DA RESPONSABILIDADE

Visto que a responsabilidade civil pode estar fundada na culpa ou no risco, os doutrinadores fazem uma divisão para explicar cada qual. Esta divisão é feita em dois tipos de responsabilidade, a subjetiva, que é caracterizada pela culpa, e a objetiva, ligada ao risco.

2.6.1 Responsabilidade subjetiva

A responsabilidade subjetiva é aquela que possui como elemento fundamental a culpa, ou seja, quando ocorrer um dano, deve o lesado provar o fato culposo ou doloso para que seja indenizado.

Nas palavras de Maria Helena Diniz (2019, p. 152) se apresentará como responsabilidade subjetiva, “se encontrar sua justificativa na culpa ou dolo por ação ou omissão, lesiva a determinada pessoa. Deste modo, a prova da culpa do agente será necessária para que surja o dever de reparar”.

Para Coelho (2014, p. 311):

A responsabilidade civil subjetiva é a obrigação derivada de ato ilícito. O sujeito que incorre na ilicitude é devedor da indenização pelos prejuízos decorrentes de sua conduta, e o prejudicado, o credor. A prestação é a entrega de dinheiro em valor correspondente aos prejuízos patrimoniais e compensadores dos extrapatrimoniais. Ato ilícito, recorde-se, é a conduta culposa violadora de direito que causa prejuízo a outrem (CC, art, 186). Corresponde a comportamento repudiado pela sociedade, proibido por lei.

Nota-se que para configurar a subjetividade na responsabilidade, precisa necessariamente ocorrer um fato culposo, baseado na negligencia, imprudência ou

imperícia, ou doloso, firmado na ação ou omissão do agente. Com base nisso, define-se que cabe ao lesado o ônus de provar o dano sofrido para condenar o réu.

Quanto ao ônus da prova pelo lesado, deve-se atentar ao fato de que na responsabilidade civil subjetiva, “o ônus da prova é de quem alega, a culpa do agente deve ser provada pela vítima”. (LISBOA, 2012, p. 278).

Portanto, em virtude disto, para que o lesado pudesse ser protegido e não ficasse desamparado, o Código Civil veio regular acerca da responsabilidade subjetiva, que se encontra presente nos artigos 186 e 187.

2.6.2 Responsabilidade objetiva

“A teoria do risco é da responsabilidade objetiva. Segundo essa teoria, aquele que, através de sua atividade, cria um risco de dano para terceiros deve ser obrigado a repará-lo”. (RODRIGUES, 2001, p. 11-12).

Acerca da responsabilidade objetiva, salienta Sílvia Rodrigues (2001, p. 11):

Na responsabilidade objetiva, a atitude culposa ou dolosa do agente causador do dano é de menor relevância, pois, desde que exista relação de causalidade entre o dano experimentado pela vítima e o ato do agente, surge o dever de indenizar, quer tenha este último agido ou não culposamente.

Maria Helena Diniz (2019, p. 152) define que:

Responsabilidade objetiva, se fundada no risco, que explica essa responsabilidade no fato de haver o agente causado prejuízo a vítima ou a seus bens. É irrelevante a conduta culposa ou dolosa do causador do dano, uma vez que bastará a existência do nexos causal entre o prejuízo sofrido pela vítima e a ação do agente para que surja o dever de indenizar.

Para Venosa (2019, p. 458), “ao se analisar a teoria do risco, mais exatamente do chamado risco criado, nesta fase de responsabilidade civil pós-modernidade, o que se leva em conta é a potencialidade de ocasionar danos”.

Gonçalves (2019, p. 48) explica, “a responsabilidade objetiva prescinde-se totalmente da prova da culpa. Ela é reconhecida, como mencionado, independentemente de culpa. Basta, assim, que haja relação de causalidade entre a ação e o dano”.

Visto que esta teoria está baseada no risco da coisa, diferentemente da teoria subjetiva, onde a vítima deveria comprovar por meio de provas o seu direito, a objetiva assegura a vítima lesada, tendo o causador do dano, provar a sua inocência. Nestes termos, diz Nehemias Melo (2014, p. 23):

Essa teoria se justifica plenamente, porquanto a ordem jurídica não pode conformar-se com a injusta situação daquele que tendo sofrido um dano, em razão de atividade previsivelmente perigosa, fique na miséria em face de sua impossibilidade de fazer a prova contra o agente responsável pela atividade que, em última análise, foi a causadora da lesão.

Com base nisto, o Código Civil veio a regular da responsabilidade objetiva em seu artigo 927, parágrafo único, onde “haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem”. (BRASIL, 2002).

Ou seja, “pela teoria do risco, quem tem o proveito de certa atividade deve arcar também com os danos por ela gerados. Em decorrência, deve ser imputado responsabilidade objetiva a quem explora atividade geradora de risco”. (COELHO, 2014, p. 360).

Portanto, conclui-se que a teoria da responsabilidade objetiva baseia-se no risco do negócio, pois aquele que, por ato ilícito, causar danos a outrem, ficará obrigado a repará-lo. Nota-se, independe de conduta culposa ou dolosa, resta comprovado o risco para a caracterização da responsabilidade e o dever de indenizar.

3 O CORRETOR DE IMÓVEIS

3.1 CONCEITO

O corretor de imóveis é o profissional capacitado para intermediar transações imobiliárias. Nos dias atuais, poucas são as situações em que o corretor de imóveis não esteja envolvido numa transação imobiliária. Por isso, é importante conhecer melhor a respeito do corretor de imóveis e como ele desempenha seu papel.

Nas palavras de José Domingueti Silva (2017):

A profissão de corretor de imóveis envolve atribuições específicas de captação, divulgação e negociação de imóveis, assim como competências profissionais e legais, como respeito ao cliente, familiaridade com o mercado, conhecimento e correção das informações prestadas na negociação, conhecimento das leis e possíveis alterações que regem e afetam a propriedade e ciência de possíveis danos decorrentes do negócio.²

No mesmo sentido, salienta Raposo, Ferreira e Sarabando (1996, p. 3637, apud COLOMBO, 2013, p. 28):

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

Ou seja, o profissional de imóveis, é aquele pelo qual as pessoas buscam quando estão querendo adquirir ou vender um imóvel. Segundo o site InGaia, “a função de um corretor, podemos dizer que ele é o responsável por prospectar novos imóveis e possíveis compradores para eles. Ou seja, é um profissional extremamente ligado à parte prática do mercado imobiliário”.³

Porém, na atualidade, a profissão de corretor de imóveis se encontra cada vez mais concorrida, uma vez que a procura pela profissão cresceu consideravelmente

² SILVA, Jose Edmar Domingueti. **Responsabilidade civil do corretor de imóveis**. Âmbito Jurídico, 2017. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/responsabilidade-civil-do-corretor-de-imoveis/>. Acesso em: 12 de abril de 2021.

³ Entenda a diferença entre o corretor e o consultor de imóveis. [s.d.]. InGaia. Disponível em: <https://www.ingaia.com.br/entenda-a-diferenca-entre-corretor-e-consultor-de-imoveis>. Acesso em: 12 de abril 2021.

nos últimos anos, em virtude de seu potencial. Hoje, não basta apenas o corretor acomodar-se e esperar que o cliente chegue e do nada, inicie-se uma negociação.

Com a chegada e a evolução da tecnologia, a internet tornou-se um mecanismo poderoso para os corretores, por isso, o aumento da concorrência. E para que o corretor se sobressaia dos outros, ele precisa ter um bom relacionamento com os clientes e os domínios sobre as técnicas e etapas de uma relação imobiliária.

Neste sentido, Catarina Oliveira salienta, quanto a missão do corretor nas relações de negócios imobiliários:

Corretor de imóveis é o profissional encarregado de intermediar as negociações de compra, venda, locação e permuta de imóveis residenciais e comerciais. Sua missão é oferecer suporte ao cliente do início à conclusão da transação imobiliária, acompanhando e fornecendo todos os esclarecimentos necessários. Cuida dos detalhes burocráticos e jurídicos pertinentes ao processo, sendo essencial para esse tipo de operação.⁴

Catarina Oliveira frisa que, o corretor deve ser o agente que vai oferecer todo o suporte necessário ao cliente, afim de proporcionar uma negociação satisfatória e segura, desde o início, até a conclusão de todo o processo.

A Lei nº 6.530/78, estabelece em seu artigo 3º, “o corretor de imóveis é aquele que exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”. (BRASIL, 1978).

Com base nisto, “verifica-se que o corretor é uma pessoa que interage com as partes, sendo uma espécie de eixo entre comprador e vendedor, atuando na aproximação destas partes”. (COLOMBO, 2013, p. 28).

Cipriano (2020), esclarece:

Conforme dispõe a norma legal, a função do corretor é de aproximar as partes para concluir o negócio, nascendo então o direito de remuneração. Ocorre que desta forma o corretor de imóvel assume o risco de nada receber caso o negócio jurídico não seja concretizado.

O corretor deve presar pela qualidade do serviço, dando todo apoio necessário ao cliente. Sua função está pautada na busca pelo melhor imóvel ao cliente, neste caso, a relação jurídica intermediada pelo corretor de imóveis será considerada exitosa ou não, em conformidade com sua capacidade profissional.

⁴ OLIVEIRA, Catarina. **Corretor de imóveis**. [s.d.]. Disponível em: <https://www.infoescola.com/profissoes/corretor-de-imoveis/>. Acesso em: 17 de abril de 2021.

Para que o corretor tenha uma relação jurídica bem sucedida, salienta o InGaia:

É de sua responsabilidade dar toda a assistência que for preciso para as visitas dos clientes aos imóveis, saber avaliá-los, analisar a sua localização, bem como a arquitetura e todos seus pontos fortes. Também, cuidar de algumas demandas mais burocráticas, tais como as certidões e os contratos.⁵

Portanto, tem-se por corretor de imóveis, o profissional responsável pelas transações imobiliárias, que busca a aproximação das partes em torno de um objetivo comum, que é o imóvel. Ainda, o corretor é o profissional que dá todo o suporte necessário as partes no início ao fim, com honestidade e ética.

3.2 REGULAMENTAÇÃO PROFISSIONAL

Dado que o corretor de imóveis é aquele que exerce a função de aproximação entre as partes, proporcionando uma relação jurídica ética, justa e satisfatória, cabe analisar neste momento, qual o processo para que um indivíduo se torne definitivamente, um corretor de imóveis.

A profissão de corretor de imóveis é regulada pela Lei nº 6.530/78 que dispõe em sua ementa, “dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.”⁶ Tal lei, se deu por meio do decreto do poder legislativo nº 5.595 de 1928.⁷

Esta lei regula acerca dos direitos e limites do profissional. Nota-se, para que o corretor possa exercer a sua profissão, é necessário que ele tenha o título de técnico em transações imobiliárias, conforme demonstra os artigos 1º e 2º desta, que dispõem:

Art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei. (BRASIL, 1978).

⁵ Entenda a diferença entre o corretor e o consultor de imóveis. [s.d.]. InGaia. Disponível em: <https://www.ingaia.com.br/entenda-a-diferenca-entre-corretor-e-consultor-de-imoveis>. Acesso em: 12 de abril 2021.

⁶ BRASIL. Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. **Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.** Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm. Acesso em: 09 de abril 2021.

⁷ Decreto lei que da nova regulamentação à classes dos corretores de mercadorias.

Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias. (BRASIL, 1978).

Quanto a regulamentação do corretor de imóveis, diz Coelho (2012, p. 365):

O corretor de imóveis é o profissional formado em curso de nível médio (Técnico em Transações Imobiliárias) ou superior (Ciências e Gestão de Negócios Imobiliários) que, após ser aprovado no exame de habilitação organizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), é inscrito nesse órgão. [...] Por sua vez, a pessoa jurídica, para obter a inscrição de corretora de imóveis, deve ter como administrador ou diretor um profissional inscrito no CRECI. (apud COLOMBO, 2013, p. 30).

Esta regulamentação profissional de técnico em transações imobiliárias, após feita num órgão competente reconhecido por lei, é regulada pelo CRECI, Conselho Regional de Corretores de Imóveis, que estabelece os parâmetros e condições para se trabalhar como corretor. Por isso, quem não se registra acaba exercendo ilegalmente a profissão, podendo ser punido criminalmente.

Salienta Lindenberg Filho (2006, apud SILVA, 2017), acerca da regulamentação do corretor de imóveis perante a lei e ao CRECI:

Devidamente reconhecida e regulamentada por legislação no Brasil desde os anos de 1960, e particularmente esclarecida no artigos 722 a 729 do atual Código Civil e de maneira específica no tocante à atuação do profissional liberal, conforme o parágrafo 4º. do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, a profissão de corretor de imóveis requer estudo e formação específica na área, assim como licença concedida pelo governo federal, mais especificamente, pelo Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (Cofeci) e Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), o conjunto de entidades que normaliza e fiscaliza a profissão de corretagem de imóveis no país, através da emissão do chamado CRECI, registro profissional do corretor de imóveis que tanto deve ser portado pelo profissional como deve ser exigido pelo cliente sempre que este se apresentar como um intermediário em transações imobiliárias.⁸

Ou seja, conforme a lei e a doutrina, para exercer a atividade profissional de corretor de imóveis, faz-se necessário o curso de transações imobiliárias e o diploma. Neste sentido, traz o site Loft:

Quem quer entrar no mercado imobiliário como corretor de imóveis precisa tirar o Creci. Como a profissão é regulamentada por lei, é necessário ter um diploma para exercê-la. Apenas depois de conquistá-lo e de fazer

⁸ SILVA, Jose Edmar Domingueti. **Responsabilidade civil do corretor de imóveis**. Âmbito Jurídico, 2017. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/responsabilidade-civil-do-corretor-de-imoveis/>. Acesso em: 12 de abril de 2021.

o estágio obrigatório a todos os cursos de corretor de imóveis — sejam técnicos ou superiores — é que é possível pedir a inscrição no Creci.⁹

A lei estabelece que é necessário o diploma em transações imobiliárias para exercer a atividade. Para que o indivíduo possa atuar devidamente como corretor, ele precisa ter o registro no CRECI. Para conseguir este registro, o indivíduo possui três opções de formação. Cursar pelo período de 1 ano o curso de Técnico em Transações Imobiliárias, sendo o mais utilizado hoje em dia. A segunda opção tem o dobro de duração, onde precisa-se cursar o ensino superior em Tecnologia em Gestão Imobiliária, e por fim, como terceira opção, bacharelado em Ciências Imobiliárias, com duração de 4 anos.

O Instituto do Corretor¹⁰ oferece alguns dos requisitos pelo qual precisa-se ter para conseguir o registro no CRECI. Primeiramente, como já mencionado, precisa-se fazer o TTI, curso de Técnico em Transações Imobiliárias, e para fazê-lo, o indivíduo precisar preencher alguns requisitos, ser maior de 18 anos, estar cursando ou ter o ensino médio completo e realizar estágio em imobiliária ou empresa do mercado imobiliário.

Cumprido todos os requisitos, basta que o indivíduo receba o diploma de conclusão do curso e encaminhe, juntamente com outros documentos, ao CRECI para solicitar a carteira definitiva de corretor de imóveis. Após recebido a carteira definitiva, o profissional pode iniciar suas atividades.

3.3 REMUNERAÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Como qualquer outra profissão, a de corretor de imóveis não poderia ficar desamparada quando se fala em remuneração. À vista disso, cabe analisar como funciona a remuneração do corretor de imóveis e quais são os seus direitos referente a este tema.

Segundo a Lei 6.530/78, os corretores de imóveis podem ser contratados como autônomos, mas tem a possibilidade por carteira assinada. A diferenciação entre elas,

⁹ O que é Creci? [s.d.]. Loft. Disponível em: <https://blog.loft.com.br/o-que-e-creci>. Acesso em: 14 de abril 2021.

¹⁰ Como tirar o Creci. 2020. Instituto do Corretor. Disponível em: <https://www.institutodocorretor.com.br/como-tirar-o-creci>. Acesso em: 14 de abril de 2021.

se caracteriza pelo vínculo empregatício. Porém, na prática é incomum ver corretores de imóveis vinculados a empresas por carteira assinada.

A remuneração do corretor é chamada de comissão ou honorários e está regulada nos artigos 724 a 728 do Código Civil. Diz o artigo 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”. (BRASIL, 2002).

Em observância ao artigo, é importantíssimo que as partes, vendedor e corretor ou imobiliária, ajustem acerca dos honorários de forma antecipada, de preferência sempre por meio escrito, para utilizar como prova, advindo alguma demanda judicial futura.

O artigo 725 do Código Civil diz, “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, 2002).

Ou seja, o corretor de imóveis como elo de ligação entre as partes, utiliza de todo seu tempo e capacidade para concretizar o negócio jurídico e nos trâmites finais, após a assinatura do contrato, acaba que alguma das partes desista da compra do bem imóvel. O artigo vem para proteger o corretor neste tipo de situação, uma vez que considera que a remuneração ao corretor é devida em virtude de todo trabalho feito anteriormente.

Neste sentido, manifesta-se a jurisprudência:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ASSINATURA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESULTADO ÚTIL DA MEDIAÇÃO ATINGIDO. DESISTÊNCIA DA COMPRADORA. ARREPENDIMENTO NÃO MOTIVADO. COMISSÃO DEVIDA. 1. Ação de cobrança por meio da qual se objetiva o pagamento de comissão de corretagem, em razão de intermediação na venda de imóvel. 2. Ação ajuizada em 05/05/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 24/08/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é definir se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que houve superveniente desistência imotivada quanto à celebração do contrato de compra e venda de imóvel. 4. A remuneração do corretor é devida quando este conseguir o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento das partes, como mesmo preceitua o art. 725 do CC/02. **5. O arrependimento de quaisquer dos contratantes não afetará na comissão devida ao corretor, desde que o mesmo se dê por causa estranha à sua atividade.** 6. Na espécie, as partes contratantes assinaram o instrumento de promessa de compra e venda, tendo havido a atuação efetiva das corretoras para tanto. Deve-se reconhecer, portanto, que o resultado útil da mediação foi atingido. 7. O negócio foi posteriormente desfeito, sem qualquer contribuição das corretoras para a não consolidação do negócio, isto é, o arrependimento da contratante deu-se por fatores alheios à atividade das intermediadoras.

Destarte, a comissão de corretagem é devida, na espécie. 10. Recurso especial conhecido e provido. (STJ - REsp: 1783074 SP 2018/0203666-2, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 12/11/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/11/2019) (grifo nosso).

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE CORRETAGEM. NÃO COMPROVAÇÃO. COMISSÃO DEVIDA. 1. **Nos termos do artigo 725 do Código Civil, 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.** [...]. (TJ-DF 07029451720188070001 DF 0702945-17.2018.8.07.0001, Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA, Data de Julgamento: 08/08/2019, 8ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 14/08/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (grifo nosso).

Nota-se que ambas as jurisprudências trazem que a remuneração é devida ao corretor de imóveis, mesmo advindo de um arrependimento posterior ao fechamento do negócio. Salientam acerca do resultado útil atingido, ou seja, mesmo que ocorra o arrependimento de alguma das partes, o corretor cumpriu o seu papel de intermediar toda a negociação.

Segundo Venosa (2013a, p. 356-357) conforme citado por Colombo (2013, p. 40), “Persiste o direito à remuneração, em princípio, se o negócio não se realiza por desistência ou arrependimento do comitente”.

Já para Gagliano e Pamplona Filho (2011, p. 446) quanto ao arrependimento e desistência:

Arrependimento pressupõe a celebração do negócio, com a retratação posterior, o que é uma situação excepcional. Desistência, por sua vez, se situa ainda na fase pré-contratual, motivo pelo qual, não havendo ainda o negócio jurídico principal, não há que se falar em direito à comissão.

O artigo 726 do Código Civil, traz acerca dos negócios firmados com exclusividade, na qual dispõe:

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. (BRASIL, 2002).

A questão da exclusividade está ligada ao fato de apenas um corretor ou imobiliária, em específico, detém a autonomia de negociar o imóvel, normalmente este

dado é fornecido pelo vendedor por escrito. Neste caso, nem o próprio vendedor pode negociar diretamente o imóvel, sob pena de dever honorários ao corretor de imóveis.

Outro dispositivo que garante a proteção do corretor é o artigo 727 do Código Civil. Estabelece que a remuneração será devida independentemente de prazo, desde que tenha-se firmado em virtude do trabalho do corretor, conforme dispõe:

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. (BRASIL, 2002).

Nesta perspectiva, o Superior Tribunal de Justiça decidiu por desprover o agravo de instrumento interposto contra a imobiliária:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. 2. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DECISÃO SURPRESA E AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO. REVISÃO. OBICE DA SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. [...]. O entendimento da jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que **"é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio"** (AgRg no REsp 1.440.053/MS, Relator Ministro João Otávio de Noronha, DJe de 28/3/2016), o que não ocorreu no presente caso. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - Agint no Agint no AREsp: 1535657 RJ 2019/01944418, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 31/08/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/09/2020) (grifo nosso).

Em virtude disto, salienta Camila Cipriano (2020), acerca da importância do artigo 727 do Código Civil:

Diante da norma legal, compreende-se que o artigo 727 do Código Civil é de suma importância, uma vez que tem o condão de evitar fraudes, haja vista que, na prática, o comitente pode utilizar dos conhecimentos e contatos do corretor de imóveis para se aproximar de possíveis compradores, e após escolher um, dispense o corretor, com intuito de não cumprir com sua obrigação de pagar a remuneração devida a este.¹¹

¹¹ CIPRIANO, Camila Gomes de Souza. **O Contrato de Corretagem Imobiliária e a Responsabilidade do Corretor de Imóveis no Negócio Jurídico**. 2020. Disponível em: [https://jus.com.br/artigos/85087/o-contrato-de-corretagem-imobiliaria-e-a-responsabilidade-do-corretor-de-imoveis-no-negocio-juridico#:~:text=Diante%20da%20norma%20legal%2C%20compreende,ap%C3%B3s%20escolher%20um%2C%20dispense%20o](https://jus.com.br/artigos/85087/o-contrato-de-corretagem-imobiliaria-e-a-responsabilidade-do-corretor-de-imoveis-no-negocio-juridico#:~:text=Diante%20da%20norma%20legal%2C%20compreende,ap%C3%B3s%20escolher%20um%2C%20dispense%20o.). Acesso em: 17 de abril de 2021.

Neste caso, a lei leva em consideração a boa-fé do corretor e visa a sua proteção, uma vez comprovado que ocorreu a promessa de compra e venda entre as partes devido ao esforço do corretor.

O artigo 728 do Código Civil dispõe, “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, 2002).

Nos conformes da lei, dividir-se-á em partes iguais, a remuneração, para cada favorecido, entretanto, em caso de acordos internos entre os favorecidos, sejam eles verbais ou escritos, dar-se-á por estes.

Por fim, o artigo 729 explana, “Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial”. (BRASIL, 2002).

Diante dos dispositivos citados, conclui-se que o corretor de imóveis, em relação a remuneração, encontra-se bem protegido por lei, uma vez que fica garantido o recebimento de sua remuneração após uma mediação bem sucedida e com a assinatura do contrato de compra e venda.

3.4 DIREITOS E DEVERES DO CORRETOR

Independentemente de qual for a profissão exercida pelo indivíduo, sempre vão haver direitos e deveres a serem observados. Por isso, é importante saber quais direitos e deveres são estes quando se fala na profissão de corretor de imóveis.

Como já analisado, a profissão de corretor remete-se a intermediação de negociações, onde o profissional atua como elo de ligação entre as partes. Firmado o negócio, faz-se a utilização de um contrato, para maior proteção, tanto do comprador, quanto do vendedor e do corretor. Com isso, pode-se concluir que ambas as partes, ao decorrer de todo o negócio, respondem por suas condutas.

Neste sentido, disciplina o Código Civil, em seu Capítulo III, Da Corretagem, no artigo 722, que dispõe:

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

O artigo 723 traz o primeiro dever, sendo até mesmo o principal e mais importante, do corretor de imóveis, sob pena de responder por perdas e danos, conforme:

Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

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

De acordo com o disposto no artigo acima, o corretor tem a obrigação de esclarecer todos os riscos do negócio e todas as informações sobre o andamento do negócio, mantendo assim, a relação jurídica saudável e segura para ambas as partes. Em caso de deficiência de informação, poderá responder por perdas e danos.

Neste sentido, ressalta Gagliano e Pamplona Filho (2012, p. 531):

A menção à diligência e prudência se refere justamente a esta assunção de riscos, o que orienta toda a interpretação do mencionado dispositivo, valendo destacar que o dever de prestar informações é, sem a menor sombra pálida de dúvida, uma consequência direta do princípio maior da boa-fé objetiva. (apud COLOMBO, 2013, p. 37).

Este dever mencionado tanto no artigo, quanto na doutrina, remete-se ao dever de lealdade do corretor para com as partes. Deve o corretor prezar pela confiança e bom relacionamento com aquele que o contratou. Agindo com deslealdade, estará o corretor, fadado ao dever de indenizar por danos, nos termos da responsabilidade civil.

Para um maior entendimento do artigo, traz-se como exemplificação, o julgado do Superior Tribunal de Justiça, acerca do dever de prestar as informações de forma diligente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECRETAÇÃO DE FRAUDE À EXECUÇÃO DA VENDA REALIZADA. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO DO CORRETOR. COMISSÃO INDEVIDA. DANOS MORAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. **1. Segundo orientação jurisprudencial desta Corte, "o corretor, no exercício de sua atividade, além de aproximar as partes, deve atuar de forma diligente, desincumbindo-se,**

adequadamente, do dever de informação que lhe é imposto de maneira a permitir que o comitente tenha seus interesses resguardados". [...]. 2. No caso dos autos, o Tribunal de origem consignou que a prova testemunhal comprovou a contratação dos serviços do agravante pelos agravados; que o recorrente, como **corretor, foi negligente e imprudente**, tendo em vista que, sabendo que o vendedor era proprietário de uma empresa, não poderia dispensar ou orientar a dispensa das certidões necessárias; que foi comprovado que os agravados não sabiam da necessidade de tais certidões e não tinham ciência da existência de dívidas que recaíam sobre o bem antes da assinatura do contrato de compra e venda. [...]. (STJ - Agint no AREsp: 315212 SP 2013/0075219-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 01/06/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/06/2020) (grifos nossos).

A jurisprudência alhures é clara quanto ao dever do corretor de imóveis, no exercício da sua profissão, de agir de forma correta, prestando todas as informações de forma diligente. Restando comprovado a conduta negligente e imprudente, julgar-se-á pelo que dispõe a lei.

Neste prisma, acerca da responsabilidade em decorrência do negócio, cabe a análise dos artigos 932 e 942 do Código Civil. O primeiro remete-se a responsabilização por terceiro. Já o segundo, trata da utilização dos bens do responsável pela ofensa, em caso de reparação por danos.

Assim sendo, cabe primeiramente, uma análise mais aprofundada do artigo 932 do Código Civil, na qual dispõe:

Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil:

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

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

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

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

V - os que gratuitamente houverem participado nos produtos do crime, até a concorrente quantia. (BRASI, 2002) (grifo nosso).

O presente artigo traz respeito a responsabilização por fato de terceiro, e dar-se uma atenção especial ao inciso III. Trazendo para o ramo imobiliário, é o caso onde a imobiliária responde juntamente, pelo fato praticado pelo seu corretor de imóveis. Ou seja, visto que o corretor, não cumprindo com o disposto no artigo 723 do Código Civil, caberá a imobiliária, também, a responsabilização pela reparação civil.

Neste sentido diz o artigo 933 do Código Civil, “As pessoas indicadas nos incisos I a V do artigo antecedente, ainda que não haja culpa de sua parte, responderão pelos atos praticados pelos terceiros ali referidos”. (BRASIL, 2002).

Já o artigo 942 do Código Civil dispõe acerca dos bens que poderão ser levados à tona em caso de reparação civil, conforme:

Art. 942. Os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado; e, se a ofensa tiver mais de um autor, todos responderão solidariamente pela reparação.

Parágrafo único. São solidariamente responsáveis com os autores os co-autores [sic] e as pessoas designadas no art. 932. (BRASIL, 2002).

Para exemplificar a sua aplicação prática, cabe a análise jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Paraná, que julgou um caso acerca da falta de prudência e diligência no negócio, e aplicou os devidos dispositivos legais para gerar a responsabilidade civil:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PERDAS E DANOS E DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO PARA QUITAÇÃO PELOS COMPRADORES, POR CONTA DA EXISTÊNCIA DE ARRESTOS SOBRE O IMÓVEL. SITUAÇÃO NÃO INDICADA PELOS VENDEDORES E NEGLIGENCIADA PELO CORRETOR (CONTRATADO PELOS COMPRADORES) QUE ELABOROU O CONTRATO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. MATÉRIAS PREJUDICIAIS. INVERSÃO DA ORDEM DE JULGAMENTO. NECESSIDADE. [...]. 1.2. MÉRITO. **CONFISSÃO DO INTERMEDIADOR DE QUE ATUOU SEM A PRUDÊNCIA E DILIGÊNCIA** INDISPENSÁVEIS AO EXERCÍCIO DA CORRETAGEM DE IMÓVEIS. MANIFESTA CULPA NA RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ANTE A **FALTA DE DEVIDA INFORMAÇÃO** PERANTE OS AUTORES ACERCA DA REAL SITUAÇÃO DE ARRESTO DO IMÓVEL NEGOCIADO. - Manifesta a culpa do apelante na prestação dos serviços de corretagem, na medida em que confessou ter atuado sem a devida prudência e diligência para se verificar a real situação de arresto do imóvel ofertado aos autores. 2. APELAÇÃO (01) INTERPOSTA PELA IMOBILIÁRIA CAMPIOL LTDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CORRETOR DE IMÓVEIS SÓCIO ADMINISTRADOR QUE REALIZOU A INTERMEDIÇÃO POR MEIO DA PESSOA JURÍDICA. DEPÓSITO INICIAIS DO PREÇO DO NEGÓCIO PELOS AUTORES NA CONTA BANCÁRIA DA IMOBILIÁRIA, A QUAL REALIZOU O REPASSE AO PROCURADOR DOS VENDEDORES. **APLICAÇÃO DOS ARTS. 932, INC. III, E 942, PARÁGRAFO ÚNICO**, AMBOS DO CC.- Uma vez reconhecida que a rescisão contratual decorreu da atuação negligente e imprudente de seu preposto, à época representante legal, **deve a imobiliária ser condenada solidariamente a indenizar os autores pelas perdas e danos e danos morais, na forma dos arts. 932, III, e 942, parágrafo único**, ambos do CC, e dos preceitos do CDC. [...]. (TJ-PR - APL: 00310019420158160021 PR 003100194.2015.8.16.0021 (Acórdão), Relator: Desembargador Péricles Bellusci de Batista Pereira, Data de Julgamento: 21/12/2020, 18a Câmara Cível, Data de Publicação: 21/12/2020) (grifos nossos).

Em síntese, restou comprovado que o corretor de imóveis, no decorrer do negócio, atuou sem a devida prudência e diligência, deixando de informar uma das partes, sobre a real situação em que o imóvel se encontrava. Apurou-se ainda, que o corretor atuava em uma imobiliária, fato este, que gerou a responsabilidade da mesma, nos termos dos artigos 932, III e 942, parágrafo único, do Código Civil, na reparação por perdas e danos e danos morais.

Por fim, a lei 6.530/78 traz em seu artigo 20, algumas vedações impostas ao corretor de imóveis:

Art. 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:

- I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;
- II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;
- III - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
- IV - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade de profissional sem mencionar o número de inscritos;
- V - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
- VI - violar o sigilo profissional;
- VII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantias ou documentos que lhe tenham sido entregues a qualquer título;
- VIII - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;
- IX - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção;
- X - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional. (BRASIL, 1978).

O artigo traz mais alguns deveres pelo qual o corretor de imóveis deve observar no exercício de sua profissão. Neste sentido, deve o corretor buscar trilhar suas atividades em conformidade com as imposições do artigo para que não seja responsabilizado.

Acerca dos deveres do corretor de imóveis, temos a explanação de Colombo (2013, p. 39):

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

Apresentado os deveres do corretor, cabe analisar também quais são os seus direitos.

Conforme dispõe o artigo 6º, § 2º e § 3º, da Lei 6.530/78, é direito do corretor, poder se associar a uma ou mais imobiliárias, para coordenarem o desempenho de suas funções, como dispõe:

§ 2º O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis.

§ 3º Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical. (BRASIL, 1978).

Outro direito, considerado como o mais importante para o corretor de imóveis, é o direito de remuneração, chamado de honorários ou comissão, já explanado anteriormente. Em síntese, a remuneração será devida ao corretor sempre que consiga atingir o resultado previsto no contrato de mediação, estando previsto nos artigos 724 a 728 do Código Civil.

Em relação a comissão, salienta Venosa (2013a, p. 356, apud COLOMBO, 2013, p. 39):

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

Para Colombo (2013, p. 40) quanto a comissão:

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

Com isso, conclui-se o entendimento acerca dos direitos e deveres do corretor de imóveis no exercício da sua atividade. Visto que o corretor tem por deveres, prestar seu serviço de forma diligente e prudente para garantir a satisfação do negócio e o

dever de lealdade. E tem por direito, a remuneração em decorrência da concretização do negócio e a liberdade de poder se associar a imobiliárias.

4 RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS

A responsabilidade do corretor de imóveis surge a partir da intermediação das partes interessadas, que dá início ao negócio imobiliário, na qual pode ser definido como, “negócios jurídicos que têm, direta ou indiretamente, por objeto um bem imóvel ou direitos a ele relativos”. (AVVAD, 2014, p. 305).

Segundo Galvão Telles (2001, p. 208, apud AVVAD, 2014, p. 306), os negócios jurídicos:

São fruto da autonomia de vontade. São atos de autoregulação, em contraposição aos atos de heteroregulação. Naqueles, a regulamentação é estabelecida pelos próprios interessados, nestes, é estabelecida por alguém que está acima dos interesses em causa, como o legislador e o tribunal.

O entendimento de negócio jurídico, define que os negócios imobiliários “são, assim, negócios jurídicos que têm por objeto imóveis. Os negócios jurídicos, deste modo, estão intimamente vinculados à ideia de contrato”. (AVVAD, 2014, p. 307).

Visto que a ideia de negócio imobiliário está vinculado a ideia de contrato, cabe analisar a definição de contrato. Segundo Ruggiero (1999, p. 295), conforme citado por Avvad (2014, p. 308), pode-se conceituar contrato como, “qualquer acordo (de vontades) entre duas ou mais pessoas, que tenha por objeto uma relação jurídica, pode ser indiferentemente chamado contrato ou convenção e às vezes pacto”.

Em análise conjunta a respeito dos negócios jurídicos e imobiliários, e sua vinculação aos contratos, busca-se neste capítulo, o entendimento da responsabilidade civil do corretor de imóveis, nas variadas esferas da lei, analisando o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e demais dispositivos legais pertinentes ao tema.

4.1 EM RELAÇÃO AO CÓDIGO CIVIL

Primordialmente, analisa-se a responsabilidade do corretor de imóveis atrelada aos artigos 722 e 723 do Código Civil. Diz o artigo 722:

Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência,

obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”. (BRASIL, 2002).

Como visto anteriormente, o contrato está ligado a um negócio imobiliário, fato este mencionado no artigo supracitado. E conforme o descrito no artigo, o corretor não tem uma relação de dependência para com quem o contratou, já que não existe qualquer hierarquia, devendo o corretor auxiliar na obtenção de negócios, objetivando a compra e venda do imóvel ou locação.

O caput do artigo 723, traz a respeito da obrigação profissional do corretor, “O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.” (BRASIL, 2002).

O conceito de prudência, segundo Oscar Joseph de Plácido e Silva (2012, p. 129) define-se da seguinte forma:

Do latim, *prudētia*, de *prudens*, sincope de *providens*. providente acautelado, exprime a cautela ou cuidado, com que se devem fazer as coisas, para que bons sejam os resultados obtidos. A prudência por isso revela-se na exata compreensão do método ou do sistema posto em prática para a realização de qualquer empreendimento. É a atenção que se deva dar à execução das coisas, para que nada de mal se possa acontecer. A prudência opõe-se à imprudência, imprevidência, ou, mesmo à negligência. Indica a boa ordem seguida na execução das coisas, ou o tino na direção do que se executa. (apud SILVA, 2018, p. 29).

Do escólio de Rossi (2016), “o referido dispositivo legal é claro ao dizer que o dever de agir com prudência, diligência e de prestar informações deve ser “espontâneo”, ou seja, devem estar sempre presentes a probidade e a boa-fé”.¹² Conduta esta esperada em qualquer relação jurídica.

Neste sentido, no que diz respeito a agir com prudência e diligência no decorrer da negociação, salienta ROSSI (2016):

Ainda que não seja de conhecimento do cliente, ou que este não pergunte sobre um determinado assunto, se o intermediador tem informações sobre problemas, defeitos, irregularidades, etc., relacionados ao negócio imobiliário em questão, deverá prestar tais informações, sob pena de não o fazendo responder por perdas e danos. E não é só, ainda que problemas ou irregularidades não sejam evidentes, o simples fato de haver qualquer suspeita sobre a possibilidade de existirem já impõe ao intermediador o

¹² ROSSI, Carlos Alberto del Papa. **Responsabilidade das Imobiliárias e Corretores de Imóveis**. 2016. Disponível em: <https://carlosadprossi.jusbrasil.com.br/artigos/304099320/responsabilidade-das-imobiliarias-e-corretores-de-imoveis>. Acesso em: 19 de abril de 2021.

dever de alertar seu cliente sobre riscos, e com prudência, orientá-lo a consultar profissionais específicos de outras áreas.

Ou seja, deve o corretor de imóveis, estar ciente de todas as informações possíveis, para garantir que o negócio decorra de forma branda e serena. Tendo conhecimento de informações, deve informar a parte que o contratou, para que esta possa ficar a par.

Neste sentido, vem o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

Embargos à execução. **Contrato de prestação de serviços de corretagem.** Distrato em compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de improcedência. Relação consumerista. Verossimilhança das alegações autorais somada a existência de provas mínimas do alegado. Aplicação da inversão do ônus da prova do art. 6º do CDC. Inexistência de pagamento de sinal. Desfazimento pela compradora que se deu, um dia após a assinatura da avença, inclusive devido à **falta de diligência e prudência do intermediador do negócio. Inteligência do art. 723 do Código Civil.** Exigibilidade da comissão de corretagem que deve ser apurada de acordo com o caso concreto. Entendimento do STJ nos Resp 1.783.074SP e Resp 1.272.932-MG. Cláusula contratual que dispõem em contrário que deve ser afastada. Limites de correta assessoria, proibidade e boa-fé contratual que devem ser observados também pelo corretor. Deve-se evitar o fomento de negócios irrealizáveis apenas com o fim de ensejar comissão. Aqui comissão de corretagem indevida. Descumprimento do quanto esperado. Sentença reformada. Procedência dos embargos a execução. Recurso provido, com inversão do ônus da sucumbência. (TJ-SP - AC: 10002249620208260299 SP 100022496.2020.8.26.0299, Relator: Cauduro Padin, Data de Julgamento: 08/04/2021, 13a Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/04/2021) (grifos nossos).

Demonstrar a aplicação do dispositivo legal, uma vez que a apelante afirma que a corretora não agiu com diligência e prudência, fato este que acabou por não findar o negócio de forma exitosa. Afirma ainda, que a corretora quis cobrar por um direito que não existiu pelo fato do negócio não ter atingido seu resultado útil.

Portanto, visto que a responsabilidade civil é toda ação ou omissão que acaba gerando alguma violação, seja ela contratual ou de normal jurídica, dando início a obrigação do agente na reparação do dano causado, e com base no que apresenta os artigos 186, 187, 723, parágrafo único e 927 do Código Civil:

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

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem. (BRASIL, 2002).

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

Conclui-se que no decorrer da intermediação, a ação ou omissão do corretor de imóveis, em vista da inobservância da lei e do descumprimento de suas obrigações profissionais, responderá por perdas e danos e terá o dever de indenizar a parte na qual causou o dano.

4.2 EM RELAÇÃO AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Em casos onde comprovado que houve uma relação de consumo, será chamado à tona o Código de Defesa do Consumidor. Ao passo que a corretagem vincula-se a uma relação de consumo, cabe a análise das responsabilidades do corretor de imóveis perante esta lei.

O Código de Defesa do Consumidor é regulamentado pela Lei nº 8.078/90, na qual dispõe sobre a proteção do consumidor. E logo no seu artigo 2º, já traz a definição:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo. (BRASIL, 1990).

E no artigo 3º, a definição de fornecedor:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. (BRASIL, 1990).

Visto o conceito de consumidor e fornecedor, conclui-se que a corretagem se trata de um serviço regido pelo Código de Defesa do Consumidor. O artigo 14, traz a respeito da responsabilidade objetiva:

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

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

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

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

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

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

§ 4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa. (BRASIL, 1990).

A responsabilidade objetiva é baseada no risco da coisa, pois basta o nexo causal entre o dano sofrido pela vítima e a conduta do agente. Em outras palavras, não depende a existência de culpa para que haja a reparação dos danos. E no caso do artigo acima, responde a imobiliária, como fornecedora, devido a prestação de serviço, pela falta de informação no negócio.

Conforme Cipriano (2020):

A responsabilidade civil objetiva, recairá nos contratos de corretagem imobiliários em que o comitente ou o comprador puder ser caracterizado como consumidor final, o que sempre ocorre nos contratos em que figuram imobiliárias, incorporadoras e/ou construtoras, não sendo configurado contrato de consumo os contratos de corretagem imobiliárias celebrados com corretor pessoa física.¹³

Contudo, o artigo traz um exceção no § 4º, onde a responsabilidade será subjetiva. É o caso onde o corretor de imóveis atua como autônomo, sem vínculo com empresa do ramo imobiliária, e neste caso, é necessário a comprovação da culpa do corretor.

¹³ CIPRIANO, Camila Gomes de Souza. **O Contrato de Corretagem Imobiliária e a Responsabilidade do Corretor de Imóveis no Negócio Jurídico**. 2020. Disponível em: [https://jus.com.br/artigos/85087/o-contrato-de-corretagem-imobiliaria-e-a-responsabilidade-do-corretor-de-imoveis-no-negocio-juridico#:~:text=Diante%20da%20norma%20legal%2C%20compreende,ap%C3%B3s%20escolher%20um%2C%20dispense%20o](https://jus.com.br/artigos/85087/o-contrato-de-corretagem-imobiliaria-e-a-responsabilidade-do-corretor-de-imoveis-no-negocio-juridico#:~:text=Diante%20da%20norma%20legal%2C%20compreende,ap%C3%B3s%20escolher%20um%2C%20dispense%20o.). Acesso em: 17 de abril de 2021.

Ou seja, para Cipriano (2020):

Devido ao fato do contrato de corretagem imobiliária entre o corretor imobiliária (pessoa física) e o comitente, se tratar de um contrato em que ambas as partes podem modificar algumas cláusulas e condições, este será regido pela responsabilidade civil subjetiva.¹⁴

Para exemplificar, utiliza-se da jurisprudência para demonstrar com caso prático a aplicação deste dispositivo consumerista:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C **PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, NÃO ACOLHENDO O PLEITO DE OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA, MAS JULGANDO PROCEDENTES OS PEDIDOS INDENIZATÓRIOS A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS, COM EXCEÇÃO À RÉ ALICE MELANSKY. RECURSOS DOS RÉUS. A Apelante 2 ofereceu o **serviço de corretagem**, intermediando a venda de imóvel, negócio jurídico eivado de vício de nulidade, no que tange à propriedade do bem. **A responsabilidade da imobiliária é objetiva (art. 14 do CDC)**, pelo que não há que se falar em ilegitimidade passiva no evento, e pelos prejuízos suportados pelos Autores (Apelados 2). Art. 14, § 1o, II, do CDC. (TJ-RJ - APL: 04435600220128190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 34 VARA CIVEL, Relator: MARIA REGINA FONSECA NOVA ALVES, Data de Julgamento: 06/02/2018, DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 08/02/2018). (grifos nossos).

No presente julgado, a imobiliária respondeu objetivamente, pois atuou como intermediadora na negociação, mesmo sabendo que haviam vários vícios de nulidades, fato este, que incorreu a utilização do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a prestação de serviço restou falha quanto a transmissão de informações relevantes ao negócio.

Com relação a prestação de serviço, fica responsável o corretor de imóveis pelos produtos que ele oferece aos consumidores, conforme dispõe o artigo 20 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 20. O fornecedor de serviços responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumo ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade com as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária, podendo o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

¹⁴ CIPRIANO, Camila Gomes de Souza. **O Contrato de Corretagem Imobiliária e a Responsabilidade do Corretor de Imóveis no Negócio Jurídico**. 2020. Disponível em: [https://jus.com.br/artigos/85087/o-contrato-de-corretagem-imobiliaria-e-a-responsabilidade-do-corretor-de-imoveis-no-negocio-juridico#:~:text=Diante%20da%20norma%20legal%2C%20compreende,ap%C3%B3s%20escolher%20um%2C%20dispense%20o](https://jus.com.br/artigos/85087/o-contrato-de-corretagem-imobiliaria-e-a-responsabilidade-do-corretor-de-imoveis-no-negocio-juridico#:~:text=Diante%20da%20norma%20legal%2C%20compreende,ap%C3%B3s%20escolher%20um%2C%20dispense%20o.). Acesso em: 17 de abril de 2021.

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

§ 1º A reexecução dos serviços poderá ser confiada a terceiros devidamente capacitados, por conta e risco do fornecedor.

§ 2º São impróprios os serviços que se mostrem inadequados para os fins que razoavelmente deles se esperam, bem como aqueles que não atendam as normas regulamentares de prestabilidade. (BRASIL, 1990).

Em virtude do artigo:

Observa-se que os vícios podem ser extensivos, pois o legislador não deu uma limitação ao que chama de qualidade dos serviços. Podem ser aqueles estudados neste trabalho monográfico bem como, dever de informar, diligência, perícia, etc”. (COLOMBO, 2013, p. 45).

A título de exemplo, é quando “uma referida empresa oferta a corretagem sem custo, e vem claramente expressa no contrato à porcentagem que deverá ser paga ao corretor, isso é um vício, descumprindo com a oferta oferecida”. (SILVA, 2018, p. 34).

Portanto, tanto corretor de imóveis, quanto empresa imobiliária, podem ser responsabilizados e remetidos a reparação do dano, à vista do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que respondem pela prestação de serviço e pelos vícios do negócio.

4.2.1 Quanto a oferta e publicidade do imóvel e práticas abusivas

As ofertas e publicidades feitas pelo corretor, se darão por meio de anúncios, redes sociais, banners, placas, imprensa, televisão, dentre outros.

Salienta Campos (2014), para que o corretor possa vir a divulgar o imóvel, ele deve:

Ter conhecimentos específicos sobre o imóvel, quanto à sua localização, imediações, dimensões, estado de conservação, eventuais vícios na

construção que sejam de fácil constatação, incidência de luz solar, possibilidade de enchentes entre outras.¹⁵

A oferta está regulada nos artigos 30 a 35 do Código de Defesa do Consumidor.

Prevê o artigo 31:

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores. (BRASIL, 1990).

O corretor de imóveis vinculado a uma imobiliária ou sendo representante autônomo dela, ao infringir o que dispõe o artigo acima, estará responsabilizando-a solidariamente pelos seus atos, conforme demonstra o artigo 34 do Código de Defesa do Consumidor, “O fornecedor do produto ou serviço é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos ou representantes autônomos”. (BRASIL, 1990).

Quanto a publicidade, encontra-se regulada nos artigos 36 a 38 do Código de Defesa do Consumidor, e conforme dispõe, “a publicidade deve ser veiculada de tal forma que o consumidor, fácil e imediatamente, a identifique como tal”. (BRASIL, 1990, art. 36).

Os corretores de imóveis e imobiliárias, na posição de representantes e fornecedores, deverão manter, para si, todas as informações relativas a publicidade para que possam passar aos interessados, afim de garantir sustentabilidade a mensagem a ser passada. (BRASIL, 1990, art. 36).

Neste sentido, diz Alexandre Raposo (2004, p. 169):

As informações publicadas devem ser corretas, claras, precisas, pois é importante assinalar que a publicidade integra o contrato (CDC art. 30), ou seja, tudo que foi anunciado e prometido terá de responder à verdade a ser cumprida, sob pena do consumidor obter, na justiça, o cumprimento de tudo ofertado, troca do produto ou serviço ou até mesmo rescisão do contrato, com restituição monetária atualizada e perdas e danos (art.35). (apud SILVA, 2018, p. 35).

¹⁵ CAMPOS, Raul Petrilli Leme de. **A responsabilidade civil do corretor de imóveis**. 2014. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8672/A-responsabilidade-civil-do-corretor-de-imoveis>. Acesso em: 20 de abril de. 2021.

Por isso, segundo a lei e a doutrina, “deve-se evitar a falsidade, bem como a possibilidade de dupla interpretação ou também que se induza o consumidor a acreditar em algo diferente da realidade do produto oferecido”. (CAMPOS, 2014).

Quando a publicidade se desvirtua do que dispõe o artigo 36, ela infringe o disposto no artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor, na qual diz que “é proibida toda publicidade enganosa ou abusiva”. (BRASIL, 1990).

Ter-se-á por publicidade enganosa ou abusiva:

§ 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

§ 2º É abusiva, dentre outras a publicidade discriminatória de qualquer natureza, a que incite à violência, explore o medo ou a superstição, se aproveite da deficiência de julgamento e experiência da criança, desrespeite valores ambientais, ou que seja capaz de induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa à sua saúde ou segurança. (BRASIL, 1990, art. 37).

Para um melhor esclarecimento, analisa-se as seguintes julgados:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANO MATERIAL. PUBLICIDADE ENGANOSA. PRINCÍPIO DA VINCULAÇÃO DA PUBLICIDADE. VAGA DE GARAGEM. QUADRA DE ESPORTES. JUROS DE OBRA. ITBI. DANO MORAL. 1. A veiculação de que o imóvel contaria com vaga de garagem e quadra de esportes, em desacordo com a realidade, caracteriza publicidade enganosa passível de indenização. 2. Ausente prova do alegado direito à isenção do ITBI. 3. Comissão pecuniária paga nos termos do contrato com o agente financeiro. Prazo para o término da construção não foi ultrapassado. 4. A venda do imóvel com atrativos inexistentes, mediante evidente propaganda enganosa, violou direitos da personalidade do autor, a ensejar compensação por dano moral, arbitrado em R\$ 15.000,00. (TJ-DF 00510977920148070001 DF 005109779.2014.8.07.0001, Relator: FERNANDO HABIBE, Data de Julgamento: 12/11/2020, 4a Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 26/11/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (grifos nossos).

O Superior Tribunal de Justiça, trilha o mesmo entendimento:

CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. **COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PUBLICIDADE ENGANOSA.** OFERTA DE BOXE PRIVATIVO. ERRO NÃO IMPUTÁVEL A VENDEDORA. VERIFICAÇÃO. INVIABILIDADE. INTERPRETAÇÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL. REEXAME DE PROVA. INVIABILIDADE. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS NOS 5 E 7 DO STJ. Rodrigo Vieira ajuizou ação de indenização contra MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÃO S.A. (MRV),

alegando, em síntese, que **adquiriu imóvel ofertado como possuindo boxe privativo – vaga privativa de garagem -**, em vista do material publicitário veiculado pela requerida e informações de seus prepostos. No entanto, afirmou ter sido vítima de propaganda enganosa, pois no contrato particular de promessa de compra e venda inexistia a previsão do nominado **boxe privativo**. (STJ - AREsp: 1470139 RS 2019/0076911-2, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Publicação: DJ 18/02/2020) (grifos nossos).

Os julgados fazem referência acerca da publicidade enganosa na compra e venda de imóvel. No primeiro caso, a publicidade prometera que o imóvel contaria com vaga de garagem e quadra de esporte, que na realidade, não existe. O segundo caso é parecido, trata-se de uma publicidade, onde foi ofertado um imóvel com vaga de garagem e box privativo, que na realidade inexistiam.

Com base nisto, para que o corretor evite relativas responsabilizações, é necessário a análise aprofundada do tipo de publicidade que vai fazer, tendo todas as informações possíveis acerca do anúncio que está fazendo, afim de esclarecer para legítimos interessados de forma íntegra, garantindo assim uma melhor qualidade na prestação do serviço e a sua proteção, uma vez que, praticado algum tipo de publicidade enganosa ou abusiva, o ônus da prova caberá a quem patrocina-as.

Por fim, as práticas abusivas ligadas aos negócios imobiliários, estão capituladas na Lei 8.078/90, no artigo 39, II e V, na qual preveem:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

II - recusar atendimento às demandas dos consumidores, na exata medida de suas disponibilidades de estoque, e, ainda, de conformidade com os usos e costumes;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva. (BRASIL, 1990).

Analisado acerca de todos os dispositivos legais da oferta, publicidade e práticas abusivas, conclui-se que o corretor de imóveis deve estar atento ao que dispõe a lei, fornecendo as informações corretas, clara e precisas. Tendo cautela quanto as suas publicidades e exercendo suas práticas nos termos da lei, afim de evitar práticas abusivas.

4.3 EM RELAÇÃO AO CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

Visto e entendido quanto a responsabilidade do corretor de imóveis no âmbito do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor, é importante analisar, quanto ao Código de Ética Profissional do corretor, presente na Resolução – COFECI nº 326/92.

Os primeiros dois artigos desta resolução, tratam a respeito do objetivo do código e os deveres do corretor de imóveis:

Art. 1º – Este Código de Ética Profissional tem por objetivo fixar a forma pela qual se deve conduzir o Corretor de Imóveis, quando no exercício profissional. (BRASIL, 1992).

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. (BRASIL, 1992).

O artigo 4º, trata da obrigação do corretor de imóveis em relação aos clientes. Quanto a responsabilidade, mencionam-se nos incisos I, II, III e IV, o dever do corretor de imóveis de estar por dentro de todas as situações antes de ofertar o imóvel; o dever de não omitir informações importantes ao risco do negócio; o dever de comunicação e de recusa a situações ilegais, injustas ou morais.

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, quanto este as solicite 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 pague ou entregue a qualquer título;
- IX – contratar, por escrito e previamente, a prestação dos seus 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. (BRASIL, 1992).

Em caso de não observação e violação de algum preceito estabelecido na norma presente, fica o profissional responsável por tais fatos danosos, conforme dispõe o artigo 5º deste código: “O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas”. (BRASIL, 1992).

Por fim, explana o artigo 6º, as vedações do corretor de imóveis, no exercício de sua profissão:

Art 6º – É vedado ao Corretor de Imóveis:

- I – aceitar tarefas para as quais não esteja preparado ou que não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda, que possam prestar-se-à [sic] fraude;
- II – manter sociedade profissional fora das normas e preceitos estabelecidos em lei e em Resoluções;
- III – promover a intermediação com cobrança de “over-price”;
- IV – locupletar-se, por qualquer forma, à custa do cliente;
- V – receber comissões em desacordo com a tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e lícitamente prestados;
- VI – angariar, diretamente ou indiretamente, serviços de qualquer natureza, com prejuízo moral ou material, ou desprestígio para outro profissional ou para a classe;
- VII – desviar, por qualquer modo, cliente de outro Corretor de Imóveis;
- VIII – deixar de atender às notificações para esclarecimento à fiscalização ou intimações para instrução de processos;
- IX – acumpliciar-se, por qualquer forma, com os que exercem ilegalmente atividades e transações imobiliárias;
- X – praticar quaisquer atos de concorrência desleal aos colegas;
- XI – promover transações imobiliárias contra disposição literal da lei;
- XII – abandonar os negócios confiados a seus cuidados, sem motivo justo e prévia ciência do cliente;
- XIII – solicitar ou receber do cliente qualquer favor em troca de concessões ilícitas;
- XIV – deixar de cumprir, no prazo estabelecido, determinação emanada do órgão ou autoridade dos Conselhos, em matéria de competência destes;
- XV – aceitar incumbência de transação que esteja entregue a outro Corretor de Imóveis, sem dar-lhe prévio conhecimento, por escrito;
- XVI – aceitar incumbência de transação sem contratar com o Corretor de Imóveis, com quem tenha de colaborar ou substituir;
- XVII – anunciar capciosamente;
- XVIII – reter em suas mãos negócio, quando não tiver probabilidade de realiza-lo;
- XIX – utilizar sua posição para obtenção de vantagens pessoais, quando no exercício do cargo ou função em órgão ou entidades de classe;
- XX – receber sinal nos negócios que lhe forem confiados caso não esteja expressamente autorizado para tanto. (BRASIL, 1992).

Neste dispositivo, “tem-se a conduta pessoal do corretor como foco, em que se faz necessária a observância de tais prerrogativas pessoais, para que se mantenha uma conduta moral em consonância à ética que é apresentada pela Resolução 326/92”. (COLOMBO, 2013, p. 35).

O código traz mais alguns dispositivos legais na sua composição, porém não são tão relevantes ao atual tema de corretagem. De qualquer forma, o Código de Ética Profissional do corretor de imóveis, se mostra muito bem estruturado quanto aos seus princípios éticos e morais que regem esta profissão, devendo o corretor observar e prezar por condutas condizentes ao que dispõe este código.

Caso o corretor não observe as disposições contidas no código, poderá ser responsabilizado na esfera civil e penal, além das punições éticas perante ao seu órgão de classe.

Viu-se neste capítulo a respeito das responsabilidades do corretor de imóveis perante o Código Civil, Código de Defesa do Consumidor e Código de Ética Profissional. Com isso, conclui-se que o corretor possui uma gama de leis que regulamentam sua profissão. À vista disso e dos demais capítulos abordados neste trabalho, finalizar-se-á com as considerações finais, que será explanada a seguir.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o crescimento constante da tecnologia e o avanço da sociedade, o Brasil passou a ser um país com maior facilidade no fornecimento de créditos para o aquecimento do mercado imobiliário. Devido a este grande aumento de negociações imobiliárias acontecendo dia após dia, as relações jurídicas entre compradores, vendedores e corretores de imóveis tornou-se cada vez mais frequente.

Em virtude disto, buscou-se fazer um estudo relacionado as responsabilidades do corretor de imóveis em relação a estes negócios jurídicos. Por isso, analisou-se pensamentos e posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais acerca do tema, bem como, a legislação nacional pertinente ao caso, como o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, Código de Ética Profissional e a Lei 6.530/78, que versa sobre a regulamentação profissional do corretor de imóveis.

Observou-se de plano quanto a responsabilidade civil em geral, demonstrando que esta, está ligada a reparação dos danos causados, por meio de ação ou omissão, pelo agente causador.

Dentro do instituto da responsabilidade civil, buscou-se uma análise de seus pressupostos necessários e a importância destes na construção dos casos concretos, sendo eles, a conduta, ligada a ação ou omissão do agente, a culpa, no tocante a inobservância dos deveres, o nexo de causalidade, sendo o elo de ligação entre o dano e a conduta e o dano, que consiste no prejuízo causado.

Perpassa que a responsabilidade civil admite a modalidade objetiva e subjetiva. Segundo o Código Civil, a responsabilidade do corretor de imóveis está associada a culpa, responsabilidade subjetiva, uma vez que se chega a responsabilização, comprovado a culpa do corretor de imóveis por eventual dano causado a outrem. Não se constatando a culpa do corretor de imóveis, não há de se falar em responsabilização.

Já o Código de Defesa do Consumidor, utiliza-se da teoria do risco, ligada a responsabilidade objetiva, uma vez que visa a proteção da parte mais vulnerável do negócio jurídico, o consumidor. Neste ponto, o corretor de imóveis como empresa ou prestador de serviço, assume o risco do negócio por eventuais danos causados, e poderá responder por eventuais perdas e danos em decorrência da má prestação do serviço.

Quanto ao corretor de imóveis, buscou-se uma análise acerca da sua regulamentação profissional e dos seus direitos e deveres perante a legislação nacional. Com isto, constatou-se que a profissão é regulamentada pela Lei 6.530/78, que exige formação técnica para que se possa exercer a função de corretor de imóveis, que, após cumprido todos os requisitos exigidos, receberá a autorização do COFECI, para atuar na profissão e estará sujeito a fiscalização do órgão competente, o CRECI, durante todo o exercício profissional.

No que diz respeito aos direitos e deveres, o Código Civil e a Lei 6.530/78 servem de alicerce, visto que o corretor tem por direitos, poder se associar a uma imobiliária e juntos coordenarem o desenvolvimento de técnicas para aperfeiçoar a prestação do serviço, e o direito a remuneração pela prestação de serviços. Já os deveres, associam-se a prestação de serviço, que deve ocorrer com diligência e prudência para com os clientes, a fim de que se chegue ao resultado pretendido.

Por fim, analisou-se especificamente a responsabilidade perante o Código Civil, Código de Defesa do Consumidor e Código de Ética Profissional. No âmbito do direito civil, o corretor tem a obrigação de prezar pela prestação de serviço eficiente, pelo direito de lealdade com quem o contratou e garantir o bom desenvolvimento da relação jurídica até que se chegue ao resultado pretendido pelas partes.

Ainda, explanou-se que, nas relações jurídicas onde os contratos forem firmados entre corretor de imóveis, pessoa física, e demais clientes, as relações jurídicas estarão sujeitas a regulamentação do Código Civil, por se tratar de relação puramente civil.

Nas relações consumeristas, as responsabilidades do corretor nascem quando as negociações são feitas entre corretor/imobiliária e clientes, e se caracterizam independentemente da existência de culpa, onde responderá pela reparação dos danos causados, em virtude da má prestação do serviço ou da má prestação de informações inerentes ao risco do negócio, visto que atua como o fornecedor da relação jurídica.

Além disso, poderá ser responsabilizado, no exercício da profissão, quanto as ofertas, no que tange a divulgação dos seus produtos e a maneira como oferta estes, publicidades enganosas, no tocante a prestação das informações que não coincidam com a realidade e em relação as práticas abusivas.

No Código de Ética Profissional, as obrigações do corretor de imóveis estão ligadas a prestação de serviço, aos deveres perante a profissão e aos clientes,

devendo o corretor agir sempre com honestidade e com zelo no desenvolvimento dos negócios.

Deste modo, para o equacionamento da problemática abordada na introdução, no que tange a eficácia das leis presentes na legislação atual em relação aos atos praticados pelo corretor de imóveis, foi analisado que as responsabilidades do corretor, estão ligadas à prestação do serviço de corretagem, uma vez que o bom corretor preza por um bom atendimento e pela satisfação das necessidades dos clientes, sempre agindo com ética e honestidade.

Em virtude disto, foi discutido acerca dos dispositivos que regulamentam as condutas do corretor, onde se apurou a aplicabilidade na Lei 6.530/78, no Código Civil, Código de Defesa do Consumidor e no Código de Ética Profissional.

Portanto, conclui-se que a hipótese levantada na introdução foi confirmada, uma vez que restou demonstrado, com base em todo o estudo feito acerca das responsabilidades do corretor de imóveis perante a legislação nacional, que as leis presentes hoje no ordenamento jurídico, são suficientes e eficazes para regulamentação dos atos praticados pelo corretor de imóveis, visto que regulamentam desde a capacitação profissional, até a reparação de eventuais danos causados.

REFERÊNCIAS

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

BESBATI, Marlon. **Responsabilidade civil do corretor de imóveis**. 2008. 76 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI, Itajaí, 2008.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 9 de abril de 2021.

BRASIL. Decreto-lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940. **Código Penal**. Rio de Janeiro/RJ. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848compilado.htm. Acesso em: 09 de abril de 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília/DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 09 de abril de 2021.

BRASIL. Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. **Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências**. Brasília/DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm. Acesso em: 09 de abril de 2021.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências**. Brasília/DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.ht. Acesso em: 20 de abril de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Agravo Interno em Recurso Especial 1535657. Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial. Ação De Cobrança De Comissão De Corretagem. 1. Negativa De Prestação Jurisdicional Não Verificada. 2. Ofensa Ao Princípio Da Decisão Surpresa E Ausência De Comprovação Da Intermediação Do Negócio. Revisão. Obice Da Súmula 7/Stj. 3. Agravo Interno Desprovido. Agravante: Abilio Flavio Brasileiro Martins. Agravados: Edgar Costa, Terezinha Gonçalves Costa e Imobiliária G. Costa LTDA. Relatora: Ministro Marco Aurélio Bellizze, 31 de agosto de 2020. Civil. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1101101631/agravo-interno-no-agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-agint-no-aresp-1535657-rj-2019-0194441-8/inteiro-teor-1101101649>. Acesso em: 15 de abril de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial 1017651-21.2016.8.26.0114. Direito Civil. Ação De Cobrança. Compra E Venda De Imóvel. Comissão De Corretagem. Assinatura Da Promessa De Compra E Venda. Resultado Útil Da Mediação Atingido. Desistência Da Compradora. Arrependimento Não Motivado. Recorrentes: Denise Peres Vigorito e Rosimere Madalena Zago.

Recorrido: Rita da Silva. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, 12 de novembro de 2019. Civil. Disponível em:

<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/859856953/recurso-especial-resp-1783074-sp-2018-0203666-2/inteiro-teor-859856963>. Acesso em: 17 de abril de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). Agravo em Recurso Especial 315212. Agravo Interno No Agravo Em Recurso Especial. Comissão De Corretagem. Contrato De Compra E Venda De Imóvel. Decretação De Fraude À Execução Da Venda Realizada. Falha No Dever De Informação Do Corretor. Comissão Indevida. Danos Morais. Reexame De Provas. Súmulas 5 E 7/Stj. Recurso Não Provido. Agravante: Valentim Américo Filho. Agravado: Heinz Huber e outro. Relatora: Ministro Raul Araújo, 01 de junho de 2020. Civil. Disponível em:

<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/860893714/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-315212-sp-2013-0075219-0/inteiro-teor-860893734>. Acesso em: 17 de abril de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo em Recurso Especial 0089582-56. Civil, processual civil e consumidor. Agravo em recurso especial. Recurso especial manejado sob a égide do nccpc. Ação de indenização. Compra e venda de imóvel. Publicidade enganosa. Oferta de boxe privativo. Erro não imputável a vendedora. Verificação. Inviabilidade. Interpretação da cláusula contratual. Reexame de prova. Inviabilidade. Aplicação das súmulas nos 5 e 7 do stj. Agravante: Rodrigo Vieira Advogado: Rodrigo Marques Cesar e outro. Agravado: MRV Engenharia e Participação S.A. Relatora: Ministro Moura Ribeiro. Disponível em:

<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/863632851/agravo-em-recurso-especial-aresp-1470139-rs-2019-0076911-2>. Acesso em: 20 de abril de 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Ceará (3. Câmara). Apelação 00365728520158060001. Penal E Processo Penal. Apelação. Recurso Da Defesa. Homicídio Culposo E Lesão Corporal Culposa Na Direção De Veículo Automotor [...] Materialidade E Autoria Comprovadas Por Outros Meios. Imprudência. Avanço De Sinal Vermelho. Apelante: Frederick Cordeiro Pessoa. Apelado: Ministério Público do Estado do Ceará. Relatora: José Tarcílio Souza Da Silva, 13 de Agosto de 2019. Disponível em: <https://tj-ce.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/743471715/apelacao-apl-365728520158060001-ce-0036572-8520158060001/inteiro-teor-743471725>. Acesso em: 9 de abril de 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal (3. Turma). Recurso inominado. Acórdão nº 1049572. Responsabilidade Civil. Colisão Em Cruzamento Sinalizado. Avanço De Sinal Vermelho. Imprudência Da Recorrente. Culpa Exclusiva. Dano Material Comprovado. Recurso Conhecido E Improvido. Recorrente: Viação Piracicabana S.A. Recorrido: Jeronimo Francisco do Nascimento. Relatora: Juiz Asiel Henrique de Sousa, 26 de setembro de 2017. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/505364080/7099325820178070016-df-0709932-5820178070016/inteiro-teor-505364158>. Acesso em: 9 de abril de 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal (4. turma). Apelação 0051097-79. Compra e venda de imóvel. Dano material. Publicidade enganosa. Princípio da vinculação da publicidade. Vaga de garagem. Quadra de esportes. Juros de obra. Itbi. Dano moral. Apelantes: São Maurício Empreendimentos Imobiliários Ltda e

Andre de Medeiros Aleixo. Apelados: São Maurício Empreendimentos Imobiliários Ltda e Andre de Medeiros Aleixo. Relatora: Fernando Habibe, 12 de novembro de 2020. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1132070961/510977920148070001-df-0051097-7920148070001/inteiro-teor-1132071220>. Acesso em: 20 de abril de 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal (8. Turma). Apelação 0702945-17.2018.8.07.0001. Direito Civil E Processual Civil. Ação De Cobrança. Contrato De Comissão De Corretagem. Compra E Venda De Imóvel. Falha Na Prestação Dos Serviços De Corretagem. Não Comprovação. Comissão Devida. Apelantes: Edgard Noronha e Joldemir Pelles Noronha. Apelado: Top Line Empreendimentos LTDA - ME. Relatora: Nídia Corrêa Lima, 8 de Agosto de 2019. Civil. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/744038897/7029451720188070001-df-0702945-1720188070001>. Acesso em: 17 de abril de 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná (18 Câmara Cível). Apelação 0031001-94.2015.8.16.0021. Apelações Cíveis. Ação De Rescisão Contratual Cumulada Com Perdas E Danos E Danos Morais. Compra E Venda De Imóvel. Impossibilidade De Obtenção Do Financiamento Para Quitação Pelos Compradores, Por Conta Da Existência De Arrestos Sobre O Imóvel. Situação Não Indicada Pelos Vendedores E Negligenciada Pelo Corretor (Contratado Pelos Compradores) Que Elaborou O Contrato. Sentença De Procedência Dos Pedidos Iniciais. Matérias Prejudiciais. Inversão Da Ordem De Julgamento. Necessidade. Apelantes: Imobiliária Campiol Ltda e Alex Sandro de Oliveira. Apelados: Roger Ferraro e Patrícia Nilda de Souza Ferraro. Relatora: Desembargador Péricles Bellusci de Batista Pereira, 21 de dezembro de 2020. Civil. Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1152767325/processo-civel-e-do-trabalho-recursos-apelacao-apl-310019420158160021-pr-0031001-9420158160021-acordao>. Acesso em: 17 de abril de 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (15 câmara cível). Apelação 0443560-02. Apelações cíveis. Ação de obrigação de fazer c/c perdas e danos. Compra e venda de imóvel. Sentença de parcial procedência, não acolhendo o pleito de outorga de escritura definitiva, mas julgando procedentes os pedidos indenizatórios a título de danos materiais e morais, com exceção à ré alice melansky. Recursos dos réus. Apelantes: Maria Rita de Fonseca Randon e outros. Apelados: Otacílio Moura e outros. Relatora: Maria Regina Fonseca Nova Alves, 06 de fevereiro de 2018. Disponível em: <https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/583932529/apelacao-apl-4435600220128190001-rio-de-janeiro-capital-34-vara-civel/inteiro-teor-583932567>. Acesso em: 20 de abril de 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do São Paulo (13 Câmara de Direito Privado). Apelação Cível 10000224-96.2020.8.26.0299. Embargos à execução. Contrato de prestação de serviços de corretagem. Distrato em compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de improcedência. Relação consumerista. Verossimilhança das alegações autorais somada a existência de provas mínimas do alegado. Aplicação da inversão do ônus da prova do art. 6º do CDC. Inexistência de pagamento de sinal. Apelante: Gabrielly Crozarioli Aguiar. Apelado: Direções Consultoria Imobiliária Ltda. Relatora: Cauduro Padin, 08 de abril de 2021. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1152767325/processo-civel-e-do-trabalho-recursos-apelacao-apl-310019420158160021-pr-0031001-9420158160021-acordao>

sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1190901633/apelacao-civel-ac-10002249620208260299-sp-1000224-9620208260299/inteiro-teor-1190901656. Acesso em: 19 de abril de 2021.

CAMPOS, Raul Petrilli Leme de. **A responsabilidade civil do corretor de imóveis**. 2014. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8672/A-responsabilidade-civil-do-corretor-de-imoveis>. Acesso em: 20 de abril de 2021.

CIPRIANO, Camila Gomes de Souza. **O Contrato de Corretagem Imobiliária e a Responsabilidade do Corretor de Imóveis no Negócio Jurídico**. 2020. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/85087/o-contrato-de-corretagem-imobiliaria-e-a-responsabilidade-do-corretor-de-imoveis-no-negocio-juridico#:~:text=Diante%20da%20norma%20legal%2C%20compreende,ap%C3%B3s%20escolher%20um%2C%20dispense%20o>. Acesso em: 17 de abril de 2021.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: obrigações, responsabilidade civil**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

COFECI. Resolução nº 326, de 25 de junho de 1992. Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Brasília/DF, Disponível em: <https://crecirn.gov.br/codigo-de-etica/>. Acesso em: 20 de abril de 2021.

COLOMBO, Guilherme Horácio. **A Responsabilidade Do Corretor De Imóveis No Ordenamento Jurídico Brasileiro**. 2013. 59 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Universidade do Extremo Sul Catarinense - UNESC, Criciúma/SC, 2013. Disponível em: <http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/3414/1/Guilherme%20Hor%C3%A1cio%20Colombo.pdf>. Acesso em: 14 de abril de 2021.

Como tirar o Creci. 2020. Instituto do Corretor. Disponível em: <https://www.institutodocorretor.com.br/como-tirar-o-creci>. Acesso em: 14 de abril de 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. 33. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

Entenda a diferença entre o corretor e o consultor de imóveis. [s.d.]. InGaia. Disponível em: <https://www.ingaia.com.br/entenda-a-diferenca-entre-corretor-e-consultor-de-imoveis>. Acesso em: 12 de abril de 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos em espécie**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 4 v.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contrato de corretagem - responsabilidades quanto à segurança jurídica do contrato pretendido e comissão pelo resultado útil. Um estudo à luz do Código Civil**. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/288168/contrato-de-corretagem---responsabilidades-quanto-a-seguranca-juridica-do-contrato-pretendido-e-comissao-pelo-resultado-util--um-estudo-a-luz-do-codigo-civil>. Acesso em: 19 de abril de 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: responsabilidade civil. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

LAURO, Daphnis Citti de. **Corretor e imobiliária respondem solidariamente**. 2011. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2011-jan-09/responsabilidades-corretor-imoveis-imobiliaria#:~:text=O%20artigo%20723%20do%20C%C3%B3digo,prestar%20ao%20cliente%20todos%20os>. Acesso em: 19 de abril de 2021.

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

MELO, Nehemias Domingos de. **Responsabilidade civil por erro médico**: doutrina e jurisprudência. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

NUNES, Marcelo Porpino. **O regime de responsabilidade civil no novo Código Civil**. 2011. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/126063/o-regime-de-responsabilidade-civil-no-novo-codigo-civil>. Acesso em: 19 de abril de 2021.

O que é Creci? [s.d.]. Loft. Disponível em: <https://blog.loft.com.br/o-que-e-creci>. Acesso em: 14 de abril de 2021.

OLIVEIRA, Catarina. **Corretor de imóveis**. [s.d.]. Disponível em: <https://www.infoescola.com/profissoes/corretor-de-imoveis/>. Acesso em: 17 de abril de 2021.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: responsabilidade civil. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

ROSSI, Carlos Alberto del Papa. **Responsabilidade das Imobiliárias e Corretores de Imóveis**. 2016. Disponível em: <https://carlosadprossi.jusbrasil.com.br/artigos/304099320/responsabilidade-das-imobiliarias-e-corretores-de-imoveis>. Acesso em: 19 de abril de 2021.

SANTOS, Pablo de Paula Saul. **Responsabilidade civil**: origem e pressupostos gerais. 2012. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/responsabilidade-civil-origem-e-pressupostos-gerais/>. Acesso em: 19 de abril de 2021.

SILVA, Daniel Joi. **Responsabilidade Civil Do Corretor De Imóveis**. 2018. 44 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Unievangélica, Anápolis, 2018. Disponível em: <http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/564/1/Monografia%20-%20Daniel%20Joi.pdf>. Acesso em: 17 de abril de 2021.

SILVA, Jose Edmar Domingueti. **Responsabilidade civil do corretor de imóveis**. Âmbito Jurídico, 2017. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/responsabilidade-civil-do-corretor-de-imoveis/>. Acesso em: 12 de abril de 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: obrigações e responsabilidade civil. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019.