

## **A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS A LUZ DA LEI Nº 12.236/10**

Marco César Dantas de Araújo<sup>1</sup>

Henrique Batista<sup>2</sup>

### **RESUMO**

A responsabilidade civil ocorre quando alguém agindo de forma voluntária, ou culposa viola direito a bem jurídico tutelado, e por consequência tem a obrigação de reparar o dano patrimonial ou extrapatrimonial causado a terceiros, seja por ato praticado por pela mesma, por imposição legal, ou por pessoa que está sob sua responsabilidade. Nas relações de compra e venda de imóveis, locação, e outras formas de atuação de sua função, o corretor de imóveis realiza a intermediação entre as partes contratantes, afim de que estas acordem em suas declarações de vontade e firmem o negocio jurídico. Em sendo este o responsável pela intermediação do negócio entre as partes, é importante que o mesmo forneça as informações necessárias ao objeto do contrato intermediado, inclusive esclarecendo os detalhes das transações financeiras, modo e forma de pagamento, e as consequências do eventual descumprimento do contrato, sob pena de responder pela má prestação dos seus serviços.

**Palavras Chave:** Responsabilidade Civil, Corretor de Imóveis, Lei 12.236/10.

### **ABSTRACT**

Liability arises when someone acting voluntarily, or culpably violates legal rights well protected, and consequently has the obligation to repair the damage or emolument caused to third parties, whether by act performed by the same, by legal or person who is under his responsibility. In relations of buying and selling real estate, leasing, and other forms of performance of its function, the realtor performs intermediation entre contracting parties, so that they agree in their statements and firmem the legal business. In the latter being responsible for bringing the parties, it is important that it provides the information necessary for the purpose of the agreement brokered, including clarifying the details of financial transactions, order and payment, and the consequences of any breach of the contract, failing responding by poor provision of their services.

**Keywords:** Liability, Real Estate Agent, Law 12.236/10.

---

<sup>1</sup> Docente do Curso de Graduação Superior de Direito do Centro Universitário UNI/RN

<sup>2</sup> Professor Orientador do Curso de Direito do Centro Universitário UNI/RN

## INTRODUÇÃO

O objeto do presente artigo fundamenta – se na responsabilidade civil do corretor de imóveis, consoante alterações da Lei nº 12.236/10. Será analisada a sua função, de intermediação, nos negócios jurídicos firmados entre as partes contratantes nas relações de compra e venda de imóveis.

O corretor de imóveis deve fornecer as informações necessárias ao pacto contratual, expondo os detalhes de toda a transação, inclusive mostrando os eventuais riscos do contrato, sob pena de responder civilmente em consequência das informações apresentadas.

Contudo, antes de adentrar ao mérito do tema objeto do presente artigo, de forma resumida, faz importante conceituar o instituto da Responsabilidade Civil, conforme breve histórico a seguir.

A responsabilidade civil tem sua origem no Direito Romano, e foi inicialmente fundamentada na ideia de vingança privada.

A vingança privada teve como fundamento a Lei do Talião (“*olho por olho dente por dente*”). Segundo esta lei o indivíduo que violasse direito de terceiro seria penalizado com o mesmo ato que praticou contra a vítima, ou seja, caso o ofensor praticasse um homicídio, como forma de reparação o infrator também deveria morrer.

Nesse contexto, a autotutela era a forma de reparar o dano sofrido pela parte ofendida, pois o que predominava era a justiça pelas próprias mãos.

Apesar disso, existia a jurisdição do poder público em relação esses conflitos, contudo este atuava apenas no sentido de declarar se vítima teria o direito de retaliação, pois existindo o dano não importava saber se o ofensor tinha culpa.

Por esse motivo, a responsabilidade civil era entendida como objetiva, ou seja, independia de culpa, respondendo a qualquer custo o causador do dano.

Ultrapassada essa fase, surge a ideia de composição entre as partes envolvidas no conflito, sob a justificativa de que seria mais razoável o autor do dano e a vítima convencionarem mediante o arbitramento de certa quantia em dinheiro a reparação do dano.

Essa função ficaria á cargo do poder público para solucionar a demanda originada em função da lesão sofrida a bem jurídico tutelado.

A evolução do pensamento arcaico da responsabilidade civil surgiu na ideia de que, a vingança privada causava duplo dano, que seria o próprio dano sofrido pela vitima, e a punição aplicada ao ofensor, que não gerava efetivamente nenhum tipo de reparação.

Nesse sentido, com a criação da Lex Aquilia ( Lei Aquiliana ) esse pensamento foi sedimentado, prevalecendo agora a reparação pecuniária a pessoa lesada, de modo que o patrimônio do autor da ofensa responderia pelo o ônus da reparação.

Segundo MARIA HELA DINIZ

:

*A Lex Aquilia de damo* veio a cristalizar a ideia de reparação pecuniária do dano, impondo que o patrimônio do lesante suportasse o ônus da reparação, em razão do valor da *res*, esboçando – se a noção de culpa como fundamento da responsabilidade, de tal sorte que o agente se isentaria de qualquer responsabilidade se tivesse procedido sem culpa.

Considerando a amplitude da matéria, entende – se por responsabilidade civil a obrigação de reparar a um terceiro pelo prejuízo praticado por outrem, ao qual este será submetido as regras e consequências jurídicas.

A responsabilidade jurídica é composta por três elementos essenciais: **a)** conduta do agente, **b)** o nexo de causalidade, **c)** dano.

A conduta do agente é verificada por meio de uma ação humana omissiva ou comissiva, representada por um ato lícito ou ilícito praticado a bem jurídico tutelado, seja ele corpóreo ou incorpóreo.

Com relação a pratica do ato ilícito, a obrigação de indenizar surge quando existir a violação das normas jurídicas.

Em regra, a obrigação de indenizar outrem ocorre em virtude de ato ilícito, devendo ser observada a culpa do agente, no qual poderia ter agido de modo diferente para a não ocorrência do dano. Nesse contexto, isso significa dizer que, não havendo culpa do agente não há que se falar em reparação pelos danos sofridos.

O ato ilícito ocorre quando alguém por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência viola direito a bem jurídico tutelado, causando dano, ainda que seja extrapatrimonial.

O ilícito poderá ser ocasionado por uma conduta dolosa, quando o indivíduo embora tenha consciência da ilicitude, viola intencionalmente a norma jurídica, ou culposa quando o agente tem consciência dos prejuízos da ação, mas assume o risco de provocar o dano.

Esse conceito está inserido no artigo 186º do Código Civil, no qual encontra-se a teoria da responsabilidade civil : “Art.186º - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

O mencionado artigo afirma que por meio de atos comissivos ou omissivos, quando praticados voluntariamente por meio de atos negligentes ou imprudentes, o agente comete ato ilícito.

Entretanto, é importante saber que os atos praticados lícitamente também poderão gerar a obrigação de indenizar outro indivíduo, conforme prevê o paragrafo único do artigo 927º do Código Civil Brasileiro de 2002 :

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.

A doutrina justifica essa obrigação legal motivada pelo fim social que a norma jurídica se dirige, pois há atos que embora praticados dentro da legalidade, também podem gerar danos ao indivíduo. O maior exemplo dessa violação é o abuso de direito, que significa exceder o dever legal posto na norma.

Consoante o entendimento de MARIA HELENA DINIZ sobre o tema: “Há atos que, embora não violem a norma jurídica, atingem o fim social a que ela se dirige, caso em que se têm os atos praticados com abuso de direito, e , se tais atos prejudicarem a alguém ter – se – a o dever ressarcitório”. (colocar referencia do livro)

Desse modo, a obrigação de indenizar independentemente de culpa. No entanto, somente será devida quando existir previsão legal ou quando a natureza da atividade do agente implique em risco aos direitos da vítima.

O outro pressuposto da responsabilidade civil é o nexo de causalidade, pois os atos executados pelo agente deverão estar vinculados ao resultado da ação, no caso o dano.

O nexo de causalidade nada mais é que o vínculo que originou o evento danoso e o próprio dano sofrido, pelo titular do direito violado.

No entanto, nem sempre é necessário que o dano seja produzido imediatamente após o evento que o deu causa, pois basta comprovar que o dano não ocorreria em caso do fato não ter ocorrido.

É importante saber que, a indenização não poderá extrapolar os limites delineados pelo nexo causal.

Nesse sentido, o responsável por causar dano a outrem, em virtude de ação ou omissão poderá responder pelos danos diretamente suportados pelo ofendido, bem como arcar com o ônus do agravamento de sua situação.

A conexão de causas possui algumas flexibilizações que permite ao aparente causador do dano afastar a obrigação indenizatória de reparar-lo, são classificadas como excludentes do nexo causal.

A primeira excludente que apresentamos é a culpa exclusiva da vítima. Ocorre quando esta arca com o ônus de todo o prejuízo causado, pois o agente que provocou o dano é apenas um instrumento do acidente, sendo assim não há nexo causal.

Em seguida tem-se a culpa concorrente da vítima e do agente, isso significa dizer que, o agente e vítima concorreram para a produção do prejuízo, desse modo cada um responderá com sua parcela de culpa.

Nos termos do artigo 945º do Código Civil : “Art.945º. Se a vítima tiver concorrido culposamente para o evento danoso, a sua indenização será fixada tendo – se em conta a gravidade de sua culpa em confronto com a do autor.”

A culpa comum também é uma excludente de causa, pois ocorrerá quando a vítima e o autor da ação danosa causaram culposa e conjuntamente o mesmo

déficit.

Neste aspecto haverá uma compensação de reparações, cada uma das partes será responsável proporcionalmente pela culpa que lhe for imputada.

O individuo poderá se escusar da obrigação de reparar o dano causado alegando que o fato fora proporcionado por terceiro, não sendo aquele o responsável pelo dano, pois a culpa é de terceiro.

É importante lembrar que, aquele ao qual o fato lesivo fora imputado tem o dever provar que o dano foi provocado por terceiro não vinculado a sua pessoa, ou sob sua responsabilidade, pois caso contrário o titular da ofensa ficará isento da responsabilidade.

Em seguida tem – se o caso fortuito ou força maior que, também é excludente da conexão de causa, conforme prevê o artigo 393º do Código Civil de 2002.

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

Paragrafo Único. O caso fortuito ou de força maior verifica – se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou pedir.

O caso fortuito ou força maior consubstanciam – se de um requisito objetivo, e outro subjetivo.

O requisito objetivo fundamenta – se na ocorrência do evento, que de qualquer modo não poderia ser evitado. Já o requisito subjetivo é a inexistência de culpa para o acontecimento do fato danoso.

É importante saber que, nem sempre o caso fortuito ou força maior servirão como excludente da obrigação de indenizar, tendo em vista que na obrigação de dar coisa incerta, o devedor antes da escolha assume o prejuízo por eventual deterioração desta.

Todas as excludentes de causa da responsabilidade civil devem ser analisadas e posteriormente certificadas da sua veracidade pela justiça, pois implica em exoneração do autor do dano, a risco da vitima ficar sem reparação.

Assim, vê-se que sem nexo de causalidade não há que se falar em obrigação de indenizar.

O último elemento essencial da responsabilidade civil é o dano que, é conceituado como sendo o prejuízo verificado em consequência da diminuição do patrimônio da vítima (dano material), ou de violação a honra do indivíduo (dano moral), causado pelo agente.

O dano patrimonial é arbitrado medindo – se a diferença entre o valor atual do bem da parte lesada, e o valor que poderia ter no momento da lesão. Em suma, avalia – se a perda de preço da coisa ou direito violado.

O dano é classificado como dano emergente, ou lucro cessante. O dano emergente previsão legal no artigo 402º do Código Civil: “Art.402º. 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”.

O dano emergente constitui a degradação efetiva do patrimônio. É a concreta diminuição do seu bem, tendo em vista que danos eventuais ou potenciais não são indenizáveis.

Frise – se neste aspecto que deverá haver o empobrecimento do patrimônio objeto da reparação indenizatória, podendo – se incluir os gastos suportados em consequência do gravame sofrido pela indivíduo.

Já o lucro cessante, é o lucro que a pessoa proprietário do bem, ou terceiro deixou de ganhar em virtude do evento danoso. O lucro cessante tem previsão legal no artigo 403º do Código Civil: “Art.403. Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízo efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual”.

A mera possibilidade de lucro não é suficiente para se auferir o lucro cessante, sendo a forma mais correta que este seja direcionado a uma probabilidade objetiva, através da análise dos fatos ocorridos no caso concreto.

A diferença entre o dano emergente e entre o lucro cessante é no sentido de que este precisa de uma análise da situação que casou o dano para ser identificado, pois o dano emergente apresenta –se de forma imediata pelos simples fato de se verificar sua depreciação.

Nesse sentido, sem a certeza do dano não existe a possibilidade de exigir

reparação, pois não há como auferi-lo.

Desse modo, ante todo o breve o resumo do instituto da responsabilidade civil, vê-se que a obrigação de indenizar somente será devida quando forem preenchidos seus três elementos essenciais, conduta humana, nexo causal e dano, pois a falta de um destes não enseja obrigação de reparar o dano.

Ante ao exposto, feitas as devidas ponderações acerca do breve histórico da responsabilidade civil, adentremos ao mérito da dissertação, iniciando com a definição da profissão de corretor, e seus desdobramentos na seara imobiliária.

## **CONCEITO CORRETOR DE IMÓVEIS**

O artigo 723 do Código Civil de 2002 define o que é corretor: “Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.”

O corretor é toda pessoa física ou jurídica que tem a função de aproximar as partes em um negócio jurídico, tendo por finalidade a consumação de uma relação obrigacional por ele intermediada.

Segundo Antônio Carlos Mathias Coltro: “O corretor ou intermediário é a pessoa que se coloca entre duas ou mais pessoas para realizar um negócio.”

O artigo 3º da Lei nº 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis define de modo específico a função:

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

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

Isso significa dizer que, o corretor de imóveis poderá ser pessoa física ou jurídica, podendo exercê-la desde que esteja devidamente registrado no competente órgão de classe.

## REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO

O início da profissão de corretor de imóveis no Brasil tem como marco originário a década de 30 período do governo Vargas.

Nesse período não havia legislação específica regulamentando a função de corretor de imóveis.

Naquela época, os corretores de imóveis eram denominados de agenciadores de imóveis. Apesar de ainda não existir legislação própria, esses profissionais tinham o dever de pagar um seguro obrigatório anual, que correspondia a Aposentadoria e Pensões dos Comerciantes, de acordo com o Decreto 5.493 de 09 de abril de 1940.

A prática do agenciamento de imóveis no início era eminentemente amadora, haja vista que sequer havia curso para a formação desses profissionais, sendo a principal ferramenta para o desenvolvimento da classe os frutos da experiência da própria profissão.

Um fator importante para o desempenho da atividade de agenciamento de imóveis foi o reconhecimento pelo poder público da avaliação oficial do Sindicato dos Corretores de Imóveis.

Por esse motivo, a habilitação técnica dos profissionais de agenciamento imobiliário fora se organizando com as aplicações de leis, visando a evolução da profissão criando direitos e deveres.

A primeira regulamentação normativa da profissão de corretor de imóveis fora realizada pela Lei nº 4.116 de 27 de agosto de 1962.

Nesse texto normativo o conceito de corretor de imóveis era apresentado pela exclusão dos que não poderiam exercer a profissão, face algumas circunstâncias apresentadas no artigo 3º da referida Lei.

Artigo 3ª da Lei nº 4.116 de 27 de agosto de 1962 :

Art.3º.Não podem exercer a função de corretor de imóveis:

- a) os que não podem exercer a função de comerciante
- b) os falidos não reabilitados e os reabilitados condenados por crime falimentar
- c) os que tenham sido condenado ou estejam sendo processados por infração penal de natureza infamante tais como: falsidade, estelionato, apropriação indébita, contrabando, roubo furto, lenocínio ou passíveis, expressamente, de pena de perda de cargo público; e
- d) os que estiverem como seu registro profissional cancelado.

O conceito de corretor de imóveis conforme a legislação anterior, não apontava a intermediação como fundamento da atividade desempenhada pelo agenciador de imóveis.

Todavia, esse conceito nada impedia o regular desempenho da função de corretor de imóveis, haja vista que já era nesse período reconhecida por toda a sociedade.

Entretanto, o mencionado artigo era visivelmente discriminatório, pois impedia as pessoas que tivessem cumprido suas obrigações com a justiça de exercer a profissão de corretor de imóvel.

Essa determinação estava atrelada ao fato da idoneidade moral do corretor, que não poderia possuir condutas ilícitas pretéritas a profissão.

É importante lembrar nessa época, a Lei 4.116 fora publicada em 1962. Existia na sociedade a concepção de que a prática de crime, mesmo tendo cumprido sua pena, o indivíduo ainda permanecia com a imagem de transgressor da lei.

Posteriormente essa lei fora revogada pela Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 que hoje é o texto legal que regula a profissão do corretor de imóveis no Brasil.

Essa nova legislação definiu a profissão do corretor de imóveis como atividade da corretagem imobiliária, atribuindo os limites de sua competência no artigo 3º, conforme já anteriormente mencionado.

A profissão de corretor de imóveis é disciplinada e fiscalizada por pelos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis - CRECI, e pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis - COFECI.

O Conselho Federal de Corretor de Imóveis, em âmbito nacional é um órgão de fiscalização e disciplina da profissão de corretor vinculado ao Ministério do Trabalho.

Segundo o artigo 5º da Lei 6.530/78

:

Art.5º. O Conselho Federal e os Conselhos Regionais são órgão de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, constituída em autarquia, dotada de personalidade jurídica de direito publico, vinculada ao Ministério do Trabalho, com autonomia administrativa, operacional e financeira.

O conselho federal é um órgão de cúpula composto por dois representantes efetivos e suplentes de cada conselho regional, eleito entre seus membros.

Os conselhos regionais de corretores de imóveis também são órgãos de cúpula, porém sua competência limita – se a área onde estão localizados em cada Estado.

O CRECI é composto por vinte e sete membros efetivos, e igual numero de suplentes, é o que prevê o artigo 11º da lei da profissão de corretor de imóveis:

Art.11. Os Conselhos Regionais serão compostos por vinte sete membros efetivos e igual numero de suplentes, eleitos em chapa pelo sistema de voto pessoal indelegável, secreto e obrigatório, dos profissionais inscritos, sendo aplicável ao profissional que deixar de votar, causa justificada, multa em valor máximo equivalente ao da anuidade.

Feitas essas considerações, ante a análise sumária da profissão de corretor de imóveis, pode nesse momento ser constatada a evolução da função em virtude da fixação de normas organizadoras, disciplinando especificamente a atividade desempenhada, instituindo direito e deveres.

## **A CORRETAGEM: NATUREZA JURÍDICA**

Segundo Antônio Carlos Mathias Coltro, anotando Silvio de Salvo Venosa:

A maior dificuldade em fixar a natureza jurídica desse contrato deve-se ao fato de que raramente o corretor se limita a simples intermediação. Por isso, para a corretagem ocorrem princípio do mandato, da locação de serviços,

da comissão da empreitada, entre outros. Quando um desses negócios desponta como atuante na corretagem, devem seus respectivos princípios de hermenêutica ser trazidos à baila. Para que seja considerada corretagem, a intermediação deve ser a atividade preponderante no contrato e na respectiva conduta contratual das partes

A corretagem tem natureza jurídica de intermediação, devendo ser esta a ação fundamental para a consumação da relação contratual entre as partes.

## **CORRETAGEM NO CÓDIGO CIVIL DE 1916**

O Código Civil de 1916 não tinha dispositivo legal sobre a corretagem, era uma atividade tipicamente comercial.

Consoante comentários de Antônio Carlos Mathias Coltro, citando Francisco Campos: “A mediação era, na época, uma atividade típica ou quase exclusivamente comercial, não impedindo tal circunstância, contudo, ser considerada como incluída entre contratos não previstos e aptos a produzir efeitos jurídicos”.

Na vigência do Código Civil de 16, a corretagem era considerada prática eminentemente comercial. Apesar disso, os contratos de intermediação possuíam efeitos jurídicos, pois eram considerados como contratos atípicos.

## **CORRETAGEM NO CÓDIGO CIVIL DE 2002**

Ao contrário da legislação civil de 1916, o Código Civil de 2002 definiu o que é corretagem no artigo 722º do Código Civil:

Art.722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato de prestação de ou por qualquer relação de dependência, obriga – se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções.

Segundo Pablo Stolze Gagliano o exercício da profissão do corretor é uma obrigação de resultado.

A atividade do corretor é uma obrigação de resultado, pois este se obriga a aproximar as pessoas interessadas na realização de um negócio, somente fazendo jus à sua remuneração se este se concretizar, justamente por ter atendido aos objetivos da pessoa que lhe transmitiu as instruções e que lhe pagará a retribuição devida

O corretor é obrigado a prestar informações precisas e necessárias a concretização do negócio jurídico, sob pena de ser obrigado a reparar eventual dano por ele causado.

## **RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS**

As obrigações do corretor estão previstas no artigo 723 do Código Civil de 2002:

Art.723.O corretor é obrigado a executar a intermediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, 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 risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

Nesse aspecto é dever do corretor instruir as partes com as informações do negócio a ser firmado, sob pena do mesmo responsabilizar – se pelos dados apresentados erroneamente, em consequência do dano proporcionado pelo mesmo.

Os artigos 402º a 405º do Código Civil apresentam a reparação indenizatória através das perdas e danos :

Art. 402. 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.

Art. 403. 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.

Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.

Parágrafo único. Provado que os juros da mora não cobrem o prejuízo, e não havendo pena convencional, pode o juiz conceder ao credor indenização suplementar.

Art. 405. Contam-se os juros de mora desde a citação inicial.

Esse ponto merece alguns comentários importantes com relação a aplicação dessa norma no caso concreto.

Ocorre que, nos dias atuais há uma grande gama de demandas judiciais em virtude da insuficiência, ou má fornecimento das informações apresentadas pelo corretor de imóveis na compra e venda de imóveis.

Vale salientar que esses empreendimentos são das incorporadoras, construtoras, que firmam contrato de prestação de serviços com as empresas corretoras de imóveis afim de que intermediem a venda compradores para o empreendimento.

O principal questionamento originário das demandas judiciais é o pagamento a título de entrada do imóvel, chamado de sinal, ao qual o comprador inicia a amortização do valor do imóvel seguindo certa tabela de valores para a quitação da unidade imobiliária fornecida pela própria empresa dona do empreendimento, apresentada ao consumidor por intermedium da corretora de imóveis.

Ocorre que na maioria dos casos, o valor pago a título de entrada do valor do imóvel está embutido o valor da corretagem da corretora de imóveis. em sendo assim esse pagamento não será abatido ao final no saldo devedor do imóvel.

Não há erro na captação da corretagem da empresa imobiliária como o pagamento inicial, até porque sua função é aproximar as partes, incorporadora e terceiro interessado no empreendimento no contrato de compra e venda.

Porém é importante que o corretor de imóveis deixe claro que certo valor expendido inicialmente será retido a taxa de corretagem e, e que esta retenção não será considerada para fins de diminuição do saldo devedor do imóvel, sob pena de devolve-la ao comprador.

Em caso contrário, seria admitir a incidência das normas consumeristas na relação entre comprador e intermediadora, respondendo esta objetivamente, independente de culpa, face a parte lesada.

A responsabilidade prevista no código civil para o corretor é subjetiva, ou seja, em virtude de sua conduta lesiva agindo de forma negligente ou imprudente, poderá responder por perdas e danos.

Em tese o corretor de imóveis deveria de fato agir com diligência, porém não é isso que ocorre, tendo em vista que o mesmo preocupa – se em mostrar as tabelas de preços, e facilidades no pagamento para a aquisição do imóvel.

Portanto, em caso de violação ao direito de uma das partes intermediadas, o corretor de imóveis poderá responder pelo dano imediato ou real chamado de dano emergente, em virtude dos valores expendidos na negociação.

Porém, se o corretor resultado da transação intermediada o corretor fará jus ao pagamento da remuneração, é o que aduz o artigo 725º do Código Civil: “Art.725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Segundo esse artigo, o corretor de imóveis receberá sua remuneração independentemente da execução do contrato intermediado. Todavia, em certas situações poderá responder por sua conduta lesiva a intermediação.

A remuneração do corretor de imóveis é auferida a partir da convenção entre os sindicatos dos corretores de imóveis conjuntamente com os sindicatos das empresas imobiliárias, para que o CRECI homologue o convencionado.

Não há previsão legal para a fixação dos honorários do corretor, podendo este ser convencionado entre as partes, ou pela natureza do negócio.

Quando falamos em relação de compra e venda, é inevitável não deixar de falar sobre o código de defesa do consumidor.

O código de defesa do consumidor traz no texto legal a responsabilidade dos profissionais liberais.

De acordo com o artigo 14º do Código de Defesa do Consumidor:

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.

O próprio código de proteção ao consumidor trouxe uma exceção a essa regra a apresentada pelo artigo 14º.: “Art.14 [...] § 4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa.”

Atuando como profissional liberal, empregando conhecimentos técnicos e específicos no desenvolvimento de sua atividade por seu próprio trabalho, em caso de conduta lesiva na intermediação do negócio, será apurada a culpa do corretor de imóveis.

A notável diferença entre a responsabilidade prevista no código civil e o no código de defesa do consumidor reside no ônus de provar a conduta originária do dano.

A regra instituída pelo código civil aduz que, aquele que imputa a autoria de um dano a outrem tem que provar suas alegações. Porém no código consumerista tem –se a inversão do ônus da prova, que é o dever do coator de provar que não praticou a ação lesiva, nesse caso o próprio corretor teria o ônus de provar que não foi o autor do dano, neste caso esta regra não aplica – se a esse profissional.

Os vícios no fornecimento dos serviços prestados serão de responsabilidade do corretor de imóveis também segundo artigo 20º das normas de proteção ao 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:” [...]

Um grande problema verificado nas negociações imobiliárias, inicialmente, são as propagandas que constituem o primeiro contato do consumidor com o empreendimento posto a venda.

São apresentadas muitas vantagens para a aquisição do imóvel, afim de chamar o futuro cliente a conhecer um pouco mais sobre estas vantagens.

O corretor de imóveis no desempenho de suas atividades é o responsável por essas informações.

Um detalhe importante que deve ser lembrado é que o corretor embora atue como intermediador do negócio jurídico, este por vezes não adentra detalhes

importantes dos termos contratuais, restringindo – se apenas ao modo e forma de pagamento do imóvel.

É daí que surgem as demandas judiciais, com inconformismo dos compradores que adquiriram uma coisa, convictos aparentemente do que fora avençado, e depois deparam – se com surpresas inconvenientes na execução do contrato.

Para essas condutas, a atividade de corretor também é regida por normas éticas, que sendo descumpridas também irão gerar sanções disciplinares.

O código de ética dos corretores de imóveis encontra – se na Resolução do COFECI – nº 326/92.

O artigo 4º da referida resolução impõe deveres aos corretores de imóveis com relação aos seus clientes.

Art.4. Cumpre ao corretor de imóveis, em relação aos seus clientes:

- I inteirar – se de todas as circunstancia do negocio, antes de oferecê – lo;
- II – apresentar, ao oferecer um negocio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que depreciem, informando os clientes dos riscos e demais circunstancias que possam comprometer o negocio;
- III – recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral;
- IV – Comunicar, imediatamente, ao cliente o recebimento de valores ou documentos a ele destinados;
- V – prestar ao cliente, quando este solicite ou logo que concluído o negocio, contas pormenorizadas;
- VI – Zelar pela competência exclusiva na orientação técnica do negócio, reservando ao cliente a decisão do que lhe interessar pessoalmente;
- VII – Restituir ao cliente os papeis que não mais necessite;
- VIII - Dar recibo que o cliente 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;

Os corretores imobiliários sofrem sanções administrativas em consequência da má prestação de seus serviços, podendo ser penalizado desde a uma advertência verbal até o cancelamento de sua inscrição.

**RESPONSABILIDADE CIVIL PERANTE O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

Quando a corretagem se tratar de relação de consumo, esta deverá ser analisada sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, que foi o diploma legal que inovou na materialização da responsabilidade civil objetiva.

O Código Consumerista foi um marco no direito brasileiro em 1990, criado ainda sob a vigência do código civil de 1916, que adotava a teoria subjetiva da responsabilidade.

Nesse contexto, a comprovação da responsabilidade da imobiliária independia de culpa, cabendo a esta agora o ônus de provar o contrário.

Nesse sentido é o artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor:

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.

Porém, faz importante observa que, quando o corretor for pessoa autônoma, ou seja, não esteja o fornecedor regular dos serviços, será apurada a sua responsabilidade civil subjetiva, presente no Código Civil de 2002.

Segundo Autor Rizato Nunes em comentários ao artigo 14 § 4º do Código de Defesa do Consumidor:

Essa é a única exceção ao sistema da responsabilidade civil objetiva instituída pelo CDC. O objetivo mais evidente da norma é submeter o chamado profissional liberal a obrigação de indenizar com base na responsabilidade subjetiva, isto é, por apuração de culpa.

Desse modo, verificada a má-prestação dos serviços de corretagem sob a égide consumerista, o corretor responderá pelos vícios dos produtos que está vinculado, conforme prevê o artigo 20 do CDC:

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

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

Segundo comentários de Rizato Nunes, a redação do artigo 14 é a mesma do artigo 20 no de que respeita ao sujeito, contudo os termos deveriam ser outros, pois a lei deveria ter dito prestador de serviços, ao invés de fornecedor, pois este é gênero do qual prestador é espécie;

“A redação do art. 20 é a mesma do art. 14 no que respeita ao sujeito. E como já tivemos oportunidade de observar quando da análise daquele artigo, os termos deveriam ser outros, para estar mais adequados e coerentes como sistema normado. A lei deveria ter dito “prestador do serviço”, uma vez que o vocábulo “fornecedor” é o gênero do qual “prestador” (do serviço) é espécie - como o são também fabricante, construtor, produtor, importadora e comerciante. Nesse aspecto o legislador falhou, pois toda vez que se refere especificamente a serviço usa a palavra “fornecedor”, em vez do termo tecnicamente correto “prestador.”

Para esses vícios de qualidade não existe uma delimitação de quais poderão ser atribuídos ao efetivo exercício da corretagem, ficando a cargo do julgador a análise de cada caso concreto.

## **RESTITUIÇÃO DA CORRETAGEM**

Sobre esses casos que envolvem a comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça exarou entendimento sobre a matéria em sede Recurso Especial repetitivo nº 1.551.956/SP, conforme ementa a seguir:

**EMENTA:** RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE.

*PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.*

**I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:**

*1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.*

*1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.*

**II - CASO CONCRETO:**

*2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.*

*Aplicação da tese 1.1.*

*2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.*

**III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO**

(RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8) RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO DJe: 06/09/2016)

A corte superior entende que é válida a cláusula que transfere ao comitente comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem nos casos de contrato de compra e venda em regime de incorporação imobiliária, desde que o consumidor seja previamente informado do preço total do imóvel, com destaque no valor da comissão de corretagem.

Contudo, entende que é abusiva a cobrança de taxa de serviço de intermediação imobiliária vinculada a celebração do contrato de promessa de compra e venda.

Sob esse prisma, é importante lembrar que os negócios firmados com incorporados são realizados por meio de contrato de adesão, isso implica dizer que o promitente comprador não poderá, nos casos que exista a cláusula de corretagem nesses contratos, de optar por pagar ou não a comissão de corretagem, pois não existe discursão de cláusulas entre as parte.

Por outro lado, a não vinculação do pagamento da taxa de corretagem a celebração do contrato de promessa de compra e venda implica dizer que, o promitente comprador embora seja obrigador contratualmente a paga-la, não cumpra essa determinação, não deverá ser impedido de prosseguir com a transação do imóvel caso não pague, sob pena de ser declarada abusiva.

## **CONCLUSÃO**

O mercado imobiliário tem sido incentivado pela facilidade de obtenção de crédito de imóveis, principalmente casas próprias.

As relações jurídicas tornam-se cada vez mais complexas, e vários agentes participam desses negócios jurídicos, compradores, vendedores, e principalmente o corretor de imóveis.

Esse artigo procurou analisar a responsabilidade civil subjetiva do corretor de imóveis sob ótica do Código Civil de 2002, com as alterações introduzidas Lei 12.23/10, e a responsabilidade objetiva do Código de Defesa do Consumidor, bem como apresentar o entendimento jurisprudencial da matéria proferido pelo Superior Tribunal de Justiça.

Viu-se que a profissão de corretor foi construída de modo empírico, até um que dia fora devidamente reconhecida perante a sociedade e legalmente reconhecida como atividade profissional, que atualmente tem seu competente órgão consultivo organizado no âmbito nacional, COFECI, e no âmbito regional os Creci's.

Observou-se também que, o exercício da atividade de corretagem é muito importante, isso porque o corretor é a pessoa que promove a aproximação de pessoas para assumirem obrigações perante umas as outras, e por esse motivo deve agir de forma diligente, de acordo com os princípios morais e legais.

Enquanto profissional autônomo, segundo o Código Civil de 2002, corretor responderá subjetivamente pelos eventuais danos causados pela prestação dos seus serviços, isso significa dizer que deverá ser comprovada a culpa do corretor.

Porem em se tratando de relação de consumo, ou seja, o próprio corretor é o fornecedor dos serviços, atuando de modo empresarial, o Código de Defesa do Consumidor atribui responsabilidade objetiva. Nesse caso o corretor será obrigado a reparar o dano independente de comprovação de culpa. Isso foi uma forma que o legislador encontrou de proteger o consumidor que, geralmente é a parte mais fraca da relação de consumo.

## REFERÊNCIAS

COLTRO, Antonio Carlos Matias, Contrato de Corretagem Imobiliária, Doutrina, Jurisprudência e Regulamentação Legal e Administrativa. São Paulo: Atlas, 2013

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. São Paulo: Saraiva, 2009.

GLAGIANO, Pablo Stolze. Novo Curso de Direito Civil. Responsabilidade Civil. São Paulo: 2011, Saraiva.

FILHO, Sergio Cavalieri. Programa de Responsabilidade Civil. São Paulo: Atlas, 2014.

NUNES, Rizato. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Saraiva, 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. Responsabilidade Civil. São Paulo: Atlas, 2014

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Código Civil de 1916. Diário oficial da união; Rio de Janeiro, 01 de Janeiro de 1916. Disponível em; [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br).

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil de 2002. Diário oficial da união; Brasília, 10 de Janeiro de 2002. Disponível em; [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br).

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Código de Defesa do Consumidor. Diário oficial da união; Brasília, 11 de setembro de 1990. Disponível em; [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br).

BRASIL. Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962.. Dispõe sobre a regulamentação do exercício da profissão de corretor de imóveis.. Diário oficial da união; Brasília, 27 de agosto de 1962. Disponível em; [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br).

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.. Diário oficial da união; Brasília, 12 de maio de 1978. Disponível em; [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br).

BRASIL. Resolução-Cofeci n.º 326/92 Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis.. Homologado em sessão plenária do dia 07 de agosto de 1992. Diário oficial da união; Brasília, 12 de maio de 1978. Disponível em; [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br).

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.*

**II - CASO CONCRETO:** 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do

*pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL  
PARCIALMENTE PROVIDO*

(RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8) RELATOR : MINISTRO  
PAULO DE TARSO SANSEVERINO DJe: 06/09/2016)