



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO – CAMPUS JOÃO PESSOA
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA**

HÉLIO FERNANDES BONAVIDES JÚNIOR

**ANÁLISE SOBRE A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CORRETORES DE
IMÓVEIS**

**JOÃO PESSOA
2020**

HÉLIO FERNANDES BONAVIDES JÚNIOR

**ANÁLISE SOBRE A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CORRETORES DE
IMÓVEIS**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Graduação em
Direito de João Pessoa do Centro de
Ciências Jurídicas da Universidade
Federal da Paraíba como requisito parcial
da obtenção do grau de Bacharel em
Direito.

Orientador: Dr. Marcos Augusto Lyra
Ferreira Caju.

**JOÃO PESSOA
2020**

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

B697a Bonavides Junior, Helio Fernandes.

ANÁLISE SOBRE A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CORRETORES
DE IMÓVEIS / Helio Fernandes Bonavides Junior. - João Pessoa, 2020.
49 f.

Orientação: MARCOS AUGUSTO LYRA FERREIRA CAJÚ.
Monografia (Graduação) - UFPB/CCJ.

1. Corretor de Imóveis, Responsabilidade Civil. I.
CAJÚ, MARCOS AUGUSTO LYRA FERREIRA. II. Título.

UFPB/CCJ

HÉLIO FERNANDES BONAVIDES JÚNIOR

**ANÁLISE SOBRE A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CORRETORES DE
IMÓVEIS**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Graduação em
Direito de João Pessoa do Centro de
Ciências Jurídicas da Universidade
Federal da Paraíba como requisito parcial
da obtenção do grau de Bacharel em
Direito.

DATA DA APROVAÇÃO: 31 DE MARÇO DE 2020

BANCA EXAMINADORA:

**Prof. Dr. MARCOS AUGUSTO LYRA FERREIRA CAJÚ
(ORIENTADOR)**

**Prof. Dr. FÁBIO BEZERRA DOS SANTOS
(AVALIADOR)**

**Prof. Dr. WERTON MAGALHÃES COSTA
(AVALIADOR)**

RESUMO

Esta pesquisa tem o interesse de entender as demandas judiciais decorrentes de prejuízos oriundos da compra e venda de imóveis com intermediação de corretores de imóveis. Para isso, foi estudada essa atividade profissional desde suas primeiras realizações, no Brasil, até o corrente ano. De acordo com suas regulamentações, suas atribuições e com o impacto social e econômico que a mesma exerce ao viabilizar a realização do “sonho” da casa própria para inúmeros brasileiros. Bem como foi estudado o instituto da responsabilidade civil e sua incidência nos casos de perdas e danos provenientes dessa relação contratual. Foram apurados e analisados os pressupostos da responsabilidade civil, seu histórico, conceito e sua classificação doutrinária segundo a melhor doutrina disponível. Procurou-se compreender a responsabilidade civil subjetiva nas aplicações dadas pelo Código Civil, e também a responsabilidade civil objetiva, quando se tratar do de Código de Defesa do Consumidor. Ambas concomitantes com as diretrizes da profissão, dadas pelo seu Código de Ética, segundo os conselhos regional e federal dos corretores de imóveis (CRECI e COFECI).

Palavras-chave: Corretagem, Corretor de Imóveis, Responsabilidade Civil. Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	5
2 A PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS NO BRASIL	7
2.1 O HISTÓRICO QUE LEVOU À REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO	7
2.2 A ATUAÇÃO PROFISSIONAL A PARTIR DA REGULAMENTAÇÃO	9
2.3 ÉTICA PROFISSIONAL	11
2.4 EXIGÊNCIAS DA PROFISSÃO	14
2.5 AUTÔNOMO OU EMPREGADO	15
3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL	17
3.1 HISTÓRICO E CONCEITO	17
3.2 PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL	20
3.2.1 CONDUTA	21
3.2.2 DANO	22
3.2.3 NEXO DE CAUSALIDADE	24
3.2.4 CULPA	25
3.3 CLASSIFICAÇÃO TEÓRICA DA RESPONSABILIDADE CIVIL	27
3.3.1 SUBJETIVA	27
3.3.2 OBJETIVA	28
3.3.3 CONTRATUAL E EXTRA CONTRATUAL	30
4 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS	32
4.1 DEVERES E GARANTIAS DO PROFISSIONAL SEGUNDO O CÓDIGO CIVIL	33
4.2 A RESPONSABILIDADE CIVIL NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	37
4.3 AS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS	39
4.4 OS CUIDADOS COM A PROPAGANDA DO IMÓVEL	41
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
REFERÊNCIAS	46

1 INTRODUÇÃO

Em um país de dimensões continentais com uma população superior a duzentos milhões de habitantes, onde o déficit habitacional é superior a 7 milhões de moradias, a Indústria da Construção Civil dá as mãos ao Setor Imobiliário da Economia para atender a uma demanda histórica que o brasileiro reivindica, o sonho de conquistar sua “casa própria”. A cadeia produtiva que envolve esse mercado é responsável por quase um quinto do Produto Interno Bruto do país. Em meio a esse contexto, há um crescimento acentuado de uma atividade profissional específica: a corretagem imobiliária. Esse crescimento acelerado tem pontos positivos e negativos impactantes. Por isso, pode produzir prejuízo e insegurança jurídica para a sociedade no momento de compra ou venda de um imóvel. Ao sentir-se, de alguma forma, prejudicada com os fatos posteriores a essa aquisição, a parte lesada busca uma prestação jurisdicional para reparar o seu dano. Esse fato aumenta substancialmente o número de processos nos tribunais. Para estudar esse assunto acolhemos, como tema, a profissão de corretor de imóveis segundo as implicações da responsabilidade civil impostas pelo Código Civil e pelo Código de Defesa do Consumidor.

Para entender a problemática do crescente ajuizamento de ações por perdas e danos, movidas, em sua maioria, pela parte compradora, pesquisaremos sobre as práticas desse mercado. No epicentro desse movimento está o corretor de imóveis, aproximando as partes envolvidas na aquisição de um imóvel. Estamos falando de um universo de mais de quatrocentos mil profissionais e cinquenta mil empresas, distribuídas pelo território nacional, que são responsáveis por milhares de negócios jurídicos. Por isso é preciso fazer um recorte metodológico para delimitar a pesquisa. Portanto, em primeira abordagem, esse trabalho orienta-se pela atividade de corretagem na compra e venda de imóveis e pela responsabilidade civil privada como ferramenta jurídica para resolução de conflitos que demandam prestação jurisdicional. E em segunda, orienta-se para diluir o conhecimento jurídico no meio profissional em destaque, para contribuir para uma solução educativa de continuidade. Não é mister aqui esgotar o tema mas colocar luz sobre as transações imobiliárias e os cuidados atinentes a elas.

Assim, para a primeira abordagem o método de pesquisa utilizado foi o dedutivo, uma vez que foi possível fazer uma análise tanto histórica quanto atual dos diplomas legais, das teorias e premissas que lastreiam tanto a responsabilidade civil quanto a profissão de corretor de imóveis (BARROS; LEHFELD, 2007). Para a segunda abordagem foi utilizado o método indutivo para construir uma linha do tempo didática que possibilitasse uma leitura de acontecimentos mais linear voltada para o receptor desse conteúdo (MARCONI; LAKATOS, 2019). Essa abordagem foi construída a partir de um apanhado bibliográfico, com base em pesquisas em livros, revistas, artigos científicos e decisões jurisprudenciais, com o intuito de

esclarecer o profissional para que as demandas judiciais contra ele ou sua empresa sejam diminuídas através das boas práticas, do conhecimento e da prevenção de danos. Não obstante, cumpre observar e entender como os doutos e eminentes mestres enxergam a temática vivenciada de fora para dentro da profissão, para contribuir de alguma forma com o estudo do tema que vivo há mais de dez anos, através de uma perspectiva cartesiana, complementar e em sentido oposto.

O primeiro capítulo é dedicado à profissão do corretor de imóveis e à sua influência mercadológica na sociedade ao longo do tempo, a regulamentação da profissão, o Código de Ética Posicional e os conselhos de classe, além de fazer a primeira diferenciação prática entre os profissionais autônomos e os funcionários de empresas.

Para o segundo capítulo foi destinado o estudo da responsabilidade civil desde a sua concepção histórica e cultural. Esse instituto percorre momentos distintos da vida em sociedade e norteia em direção à civilidade, voltando-se para a reparação de danos e promoção do equilíbrio social. Nesse capítulo estuda-se também os pressupostos da responsabilidade civil e a classificação doutrinária de acordo com o Código Civil e com o Código de Defesa do Consumidor.

Arrematando, no terceiro capítulo, percebe-se a força que o instituto jurídico da responsabilidade civil exerce sobre as relações econômicas intermediadas pelo corretor de imóveis na amplitude da sua atuação profissional. Para que se persiga uma forma negocial mais coesa, desembaraçada e que tenha segurança jurídica. Assim, para que as partes vendedora, compradora e o corretor de imóveis tomem precauções específicas antes, durante e depois das transações imobiliárias, a fim de promover um aprimoramento intelectual da classe e da sociedade, debruçando-se sobre o estudo e debate dessa temática.

2 A PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS NO BRASIL

A corretagem é uma atividade profissional muito antiga no Brasil e está positivada no Código Civil de 2002 do artigo 722 ao artigo 729. No diploma há o conceito geral da corretagem, onde 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. No último artigo supracitado há uma menção a outras legislações que abordam alguns tipos de corretagem de maneira mais específica.

Assim, quando há lei especial, a atividade deve observar o código e a lei especial, prevalecendo o dispositivo com maior grau de especificidade em relação à questão em pauta. Dessa forma, neste capítulo abordaremos as disposições gerais do código aplicadas à corretagem de bens imóveis e das disposições descritas na Lei 6530/78. Essa última é a legislação especial que disciplina as atividades da profissão do corretor de imóveis e suas especificidades.

2.1 O HISTÓRICO QUE LEVOU À REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO

Até ser regulamentada, a intermediação imobiliária percorreu um longo caminho de sucesso nas mais diversas negociações, interagindo com diferentes camadas da sociedade brasileira. No Brasil, a princípio e em sentido figurado, o primeiro a executar atividades análogas à intermediação, com o objetivo de divulgar a imensidão e as características de um pedaço de terra, do então Novo Mundo, foi Pero Vaz de Caminha. No intuito de promover a colonização das terras recém descobertas ele escreveu uma carta a Portugal e nela descreveu detalhadamente o que aquele lugar podia oferecer. Em seguida, a colonização se deu e muitos desbravadores que chegavam procurando pousadas eram auxiliados por pessoas que já estavam ambientadas ao local. Essa atuação natural de encontrar um local adequado para o recém chegado se hospedar passou a ser remunerada pelos donos das pousadas e esses indivíduos passaram a ser conhecidos pela população como facilitadores. Após a chegada da família real ao Brasil em 1808 muitas coisas mudaram, a colônia foi elevada à condição de Reino Unido a Portugal e o eixo administrativo da corte foi deslocado para o Rio de Janeiro que logo dobrou de população. Faltava habitação para muitas pessoas com poder aquisitivo e o

crescimento da infraestrutura da cidade tentava acompanhar esse crescimento demográfico. De olho nessa demanda por habitação, alguns comerciantes começaram a oferecer, aos interessados, moradias mais distantes do centro, expandindo a cidade e tendo rendimentos com essa atividade que advinha dos proprietários. Até que após a criação da Imprensa Régia, no mesmo ano, surgiu o primeiro jornal que deu início à imprensa brasileira com o nome de Gazeta do Rio de Janeiro em 10 de setembro de 1808. E, nesse lançamento alguém teve a ideia de anunciar a venda de um imóvel. Então, nele fora impresso o primeiro anúncio imobiliário brasileiro, era o começo da publicidade e propaganda impressa no país. (GONÇALEZ, 2009, p. 11)

Com essa divulgação no jornal de circulação local o sujeito obteve êxito na venda do imóvel. A partir daí surgiram outros jornais que anunciavam tanto o imóvel quanto o sujeito responsável pela intermediação, como é possível verificar na edição de junho de 1821 do jornal Diário do Rio de Janeiro que se encontra na Biblioteca Nacional. Assim, os facilitadores e comerciantes que trabalhavam com essa atividade passaram a ser os primeiros agentes imobiliários da época. Eles encontraram uma oportunidade de negócios e investiram. Aumentaram o volume de anúncios nos jornais e, conseqüentemente, o número de negócios realizados cresceu. Esse fato gerava renda para os jornais e as pessoas procuravam por ofertas no jornal. Com isso, os jornais começaram tratá-los com mais prestígio, o que promoveu um pequeno reconhecimento social desses agentes.

O tempo passou, as vilas cresceram formando cidades e aquela terra se tornou um país com uma população considerável de dimensões continentais. Assim, os negócios se multiplicaram e as pessoas compravam e vendiam seus imóveis com e sem a ajuda desses facilitadores. Algumas vezes o proprietário do imóvel vendido não queria pagar os serviços do corretor e surgia um problema difícil de resolver. Então, agrupados em uma classe que já atuava em todo o Brasil e motivados por uma atmosfera de efervescência social que reordenava a organização do trabalho com leis trabalhistas e criação de sindicatos, os corretores começaram a reivindicar o reconhecimento oficial de sua profissão. Em 7 de janeiro de 1937 o “Syndicato dos Corretores de Immoveis do Rio de Janeiro” foi reconhecido oficialmente pelo Governo Federal.

O movimento sindical dessa categoria inspirou a discussão trabalhista por todo o país nos anos seguintes. A valorização profissional e a conquista de direitos

para o trabalhador brasileiro eram aspirações comuns a outras classes de trabalhadores. Vinte e cinco anos depois do reconhecimento oficial do sindicato da categoria, no Rio, veio a regulamentação da profissão, no ano de 1962, com a Lei de número 4.116 que criou o Conselho Federal e os vinte cinco Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, mais precisamente do dia 27 de agosto, quando passou a ser comemorado pela categoria, o Dia Nacional dos Corretores de Imóveis. Hoje, esses conselhos possuem atribuições que vão desde o cadastramento para o exercício regular da profissão, passando pela normatização da atividade e chegando até a fiscalização com poder de polícia e de impor sanções.

2.2 A ATUAÇÃO PROFISSIONAL A PARTIR DA REGULAMENTAÇÃO

Outra conquista importante que veio nessa época foi o reconhecimento, pelo Conselho Federal de Educação, do currículo escolar para corretores de imóveis que culminou na criação do Curso Técnico de Transações Imobiliárias – TTI. A aprovação no curso passou a ser pré-requisito para o exercício da atividade em 1978, quando uma nova regulamentação da profissão foi estabelecida pela Lei número 6.530 de 12 de maio. A obrigatoriedade do curso de TTI e as punições previstas na nova lei foram as principais diferenças entre a lei de 1962 e a de 1978. Não obstante a essa segunda regulamentação, que permanece válida há mais de 40 anos, os profissionais que se enquadraram na lei anterior puderam continuar a exercer a profissão plenamente, desde que comprovassem suas situações junto aos conselhos da categoria assim como disciplinou o artigo 23 da lei sancionada pelo presidente Ernesto Geisel: “Fica assegurado aos Corretores de Imóveis, inscritos nos termos da Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962, o exercício da profissão, desde que o requeiram conforme o que for estabelecido na regulamentação desta lei.” (COFECI, BRASIL)

Após o processo de migração populacional do campo para as cidades em decorrência do processo de industrialização do país, muitas pessoas que chegaram nas cidades não tiveram onde morar. A demanda habitacional foi enorme e o crescimento demográfico se acentuou com a diminuição da mortalidade. Esses fatores juntos foram capazes de mudar acentuadamente o contorno das cidades à época. A população, que não possuía renda suficiente para pagar um aluguel ou comprar uma casa licenciada, começou a se juntar e construir suas próprias

moradias em loteamentos irregulares, em terras invadidas, em encostas e em planícies inundáveis às margens de rios. A maioria desses locais não possuíam o mínimo de infraestrutura para acomodar aquela população. Esses conglomerados precários e conhecidos popularmente como “Favelas” se multiplicaram pelo país.

Para combater esse crescimento desordenado o Governo Federal criou programas de habitação populares, linhas de financiamento imobiliário e instituiu o Sistema Financeiro de Habitação, entre outras medidas. A casa própria deixou de ser um sonho distante e passou a ser uma realidade alcançável através da Caixa Econômica Federal – CEF. A pessoa interessada devia preencher alguns requisitos mínimos. Em seguida ela recebia um documento que descriminava quanto a CEF disponibilizava para ela comprar ou construir o seu imóvel, esse valor era financiado em décadas a juros mínimos e com um parcela pequena, inferior ao custo de um aluguel. Esse documento era denominado de “Carta de Credito”. Era a comprovação que a CEF pagaria ao vendedor do imóvel até o limite do valor declarado na carta, demonstrando que aquele pretendo comprador reunia condições financeiras suficientes para comprar um imóvel legalizado naquele valor e naquela cidade, Ou, poderia usar o crédito para construir a sua moradia, de acordo com as especificações técnicas de segurança. Uma terceira forma de fomentar o crescimento desse setor foi financiar direta ou indiretamente a construção de habitações multifamiliares.

Esses fatos produziram uma nova dinâmica no mercado imobiliário e a corretagem de imóveis se expandiu consideravelmente. Muitas pessoas conseguiram as suas Cartas de Crédito mas precisavam de auxílio para encontrar uma moradia adequada que estivesse à venda e para fechar o contrato de compra e venda em conformidade com todos os preceitos administrativos e legais que aquela comercialização requeria. Foi aí que o corretor teve um papel marcante e mais uma vez aproximou as pessoas dos seus sonhos de morar em uma casa própria, ainda que financiada. Muitos negócios foram realizados pelo Brasil e segundo o Conselho Federal de Corretores de imóveis, de 1964 a 1996, a Caixa Econômica Federal propiciou a construção de mais de cinco milhões de moradias, atendendo a mais de vinte milhões de pessoas, com recursos oriundos no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, da Poupança e do Orçamento Geral da União.

Todo esse volume de negócios produziu algumas questões divergentes que geraram conflitos profissionais dentro da classe, tanto na relação do corretor com os clientes, quanto na relação do corretor com seus pares. Faltava decoro.

2.3 ÉTICA PROFISSIONAL

Criado em 1992 por meio da Resolução número 326 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, o Código de Ética foi uma ampliação com aplicação nacional do regimento interno e das orientações sindicais a que os corretores deviam observância. Esse instrumento normativo qualificou as condutas proibidas e estabeleceu deveres que deveriam ser cumpridos por todos aqueles que exerciam legalmente a atividade, sob pena de multa e até cassação do registro profissional,

Hoje, esse Código de Ética regula as relações profissionais de cerca de 400 mil profissionais e 50 mil empresas de intermediação de negócios imobiliários. As transações consolidadas por esses profissionais e empresas viabilizam a cadeia produtiva da construção civil que gera inúmeros empregos diretos e indiretos. Para atuar nesse mercado é imprescindível que se conheça m todas as diretrizes éticas estabelecidas para o exercício da profissão. (COFECI, BRASIL)

. O objetivo desse código é disciplinar uma linha de atuação que não gere problemas ou aborrecimentos para o corretor, para a profissão e, principalmente, para a sociedade. Saber como se portar é tão importante quanto entender sobre os imóveis, para transmitir confiança aos clientes. Assim, é preciso informar todos os dados sobre valores nas negociações, estrutura do imóvel ou questões referentes à documentação, segundo o artigo primeiro.

O comportamento de um bom corretor imobiliário é estipulado pelos artigos segundo e terceiro. Neles consta que os profissionais devem zelar pelo prestígio da sua classe, por meio da defesa dos interesses de seus clientes, bem como estudar, cada vez mais, sobre o mercado e negócio de imóveis.

Ademais, são instituídos diversos deveres, entre os quais:

- Relacionamento respeitoso e solidário com os colegas;
- Respeito pelos colegas, mesmo não estando em suas presenças;
- Exercício da profissão com dignidade e lealdade;

- Defesa dos direitos e privilégios da profissão;
- Manutenção de bom caráter fora da profissão;
- Contribuição à fiscalização do Código de Ética;
- Contato com o seu respectivo conselho regional;
- Cuidado com o prestígio, existência e fins dos conselhos regionais e federal.

O corretor de imóveis deve conduzir-se com honra, honestidade, lealdade e diligência na sua atuação profissional, guardando o decoro que a profissão requer. Toda profissão tem seus preceitos e suas normas de conduta, isso é inerente à relações sociais e existem para evitar problemas e aborrecimentos

Ao conduzir-se de forma honrada, o corretor deve defender os direitos e prerrogativas profissionais e a reputação da classe, zelando pelo prestígio e respeito que foram construídos há décadas em torno desse ofício. Isso engrandece a profissão e seus pares, Com isso o corretor deve se abster de depreciar a atuação de outro corretor e não deve atuar cobrando valores abaixo da tabela mínima publicada pelo conselho, para que sua comissão seja preservada e minimamente padronizada.

Já o artigo quarto do Código de Ética trata da sua forma de atuação com seus clientes. A honestidade deve guiar suas ações em todos os momentos da intermediação. Com transparência, deve explicar as características do imóvel em questão, expor os detalhes e se assegurar que o interessado teve acesso a todos os riscos que podem envolver aquela determinada operação.

Para evitar prejuízos aos clientes é preciso conhecer o imóvel em questão, a região onde ele está inserido e inteirar-se de todas as circunstâncias daquele negócio antes de oferecê-lo. O corretor deve prestar contas aos clientes sempre que receber algum valor referente à negociação em nome da outra parte.

Assim, o corretor deve obedecer as seguintes obrigações:

- Não participar de negociações que envolvam procedimentos ilegais;
- Estar à disposição do cliente, em caso de solicitação;
- Avisar ao cliente sobre o recebimento de valores ou documentos destinados a ele;

- Fazer um recibo de qualquer quantia paga pelo cliente ou entregue para esse fim;
- Devolver ao cliente os documentos que não necessitar mais.

No artigo quinto do documento encontram-se as responsabilidades que se dividem em civil e penal. Essas são aplicadas ao corretor quando este praticar atos profissionais que gerem danos aos seus clientes ou a terceiros, ainda que por negligência, imprudência, imperícia ou infração ética, não efetuar sua função de modo diligente e não agir segundo as regras de conduta da profissão. A princípio, e de acordo com o ordenamento jurídico, para que as penalidades sejam aplicadas, é necessário que os prejuízos causados ao cliente sejam comprovados e ao corretor seja concedido o direito de ampla defesa e contraditório na apuração do fato para a responsabilidade penal. Da mesma forma quando se tratar da responsabilidade civil, mas aprofundaremos esse tema no terceiro capítulo.

No que tange a proibições listadas no artigo sexto do Código de Ética do Corretor de Imóvel, estão vedadas as seguintes práticas:

- Realizar trabalhos fraudulentos;
- Aceitar tarefa que não seja capacitado;
- Conseguir lucro desonestos;
- Captar clientes de um colega;
- Abandonar um negócio sem aviso prévio ao cliente.

O artigo sétimo estabelece a competência do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI, onde o profissional estiver inscrito, para apurar as faltas cometidas contra o Código de Ética e para aplicar as penalidades previstas na legislação em vigor. Por sua vez, o artigo oitavo divide e enumera as infrações leves e graves normatizadas no texto. O nono artigo obriga todos os corretores inscritos às regras deste código e o artigo dez determina a promoção e divulgação do texto normativo para a classe e para a sociedade.

Diante de todos esses dispositivos, é evidente a relevância do Código de Ética do Corretor de Imóveis. Isso porque regulamenta o modo dos profissionais trabalharem, delimitando suas ações. Aqueles que descumprirem suas vedações, podem sofrer punições pelo CRECI, obedecendo as determinações legais.

2.4 EXIGÊNCIAS DA PROFISSÃO

A primeira exigência que a carreira impõe diz respeito aos requisitos necessários para a filiação do requerente ao conselho de exercício profissional da categoria (CRECI). Inicialmente, a comprovação de conhecimento específico na área era feita com base no Certificado de Conclusão de Curso Técnico em Transações Imobiliárias. Além das certidões negativas, comprovantes de quitação eleitoral e dispensa do serviço militar, é necessária a apresentação da documentação pessoal que é de praxe em qualquer conselho profissional.

A crescente especialização da categoria fez com que o Conselho Federal editasse a Resolução número 695 de 200, que equiparou, para fins de inscrição de pessoas físicas nos CRECIs, os Diplomas expedidos por instituições de ensino superior. Com isso, os Cursos Superiores de Tecnologia em Negócios Imobiliários, Gestão Imobiliária e Ciências Imobiliárias garantiram a qualificação profissional científica dessa atividade através de Institutos e Universidades Federais, a exemplo do Instituto Federal de Tecnologia da Paraíba – IFPB que forma profissionais com ensino superior nesse segmento há mais de dez anos.

De posse de todas as certidões e documentos necessários à filiação profissional o interessado tem quem pagar uma taxa de filiação e preencher alguns formulários administrativos do Conselho. O registro no CRECI não é facultativo, é obrigatório a todos que desejem exercer a profissão. Uma vez filiado o profissional deve estar em dia com suas obrigações para com o exercício regular da profissão. Para tanto, é obrigatório o pagamento de anuidade ao seu respectivo Conselho, bem como o exercício do voto, quando das eleições regionais e o recadastramento periódico.

Em dia com essas obrigações preliminares, o corretor deve conhecer as resoluções editadas pela sua entidade de classe para padronização e segurança na realização das transações imobiliárias. Além das que já tratamos até aqui, há outras resoluções sobre diversos procedimentos, mas selecionamos as principais em que se enquadram os temas mais relevantes. A propósito, de acordo com a Resolução número 458 de 1995 é obrigatório o destaque do número de registro profissional em documentos e anúncios publicitários, e também sobre o número do registro da incorporação imobiliária.

A Resolução 005 de 1978 é a mais antiga e estabelece normas para o Contrato Padrão, previsto no artigo 16, inciso 6º, da Lei nº 6.530/78.

Por último, mas não menos importante, temos Resolução 492 de 1996 que estabelece multa aplicável às pessoas físicas e jurídicas que anunciarem publicamente sem possuírem autorização por escrito. (Redação dada pela Resolução-COFECI nº 1.404/18).

2.5 AUTÔNOMO OU EMPREGADO

É cediço que a atividade de corretagem de imóveis é reconhecida pela legislação trabalhista como atividade autônoma como descreve a lei que a regulamentou (Lei 6.530 de 1.978), contudo, tal legislação não proíbe em nenhum momento que os corretores de imóveis possam ter seu vínculo de emprego com imobiliária ou construtoras reconhecido, ao contrário do que muitos pensam.

Para tal, é preciso que estejam presentes os elementos caracterizadores do vínculo de emprego que a Consolidação das Leis do Trabalho descreve em seu artigo 3º onde considera-se empregado toda pessoa física que prestar serviços de natureza não eventual a empregador, sob a dependência deste e mediante salário.

A maioria dos profissionais que trabalham em imobiliária, administradores e construtoras deveriam ser funcionários registrados das mesmas e ter acesso aos direitos trabalhistas como qualquer outro funcionário. Mas não é assim que acontece na prática do mercado. Em uma breve análise do cotidiano desse profissional, percebe-se uma tentativa, por parte de grandes empresas do setor, de driblar a legislação atinente, solicitando que o mesmo assine um contrato de prestação de serviços como autônomo e associado, ou que tenha um cadastro como pessoa jurídica, na tentativa de disfarçar o vínculo empregatício.

Aquele corretor de imóveis que trabalha com escalas, tendo um superior hierárquico geralmente tendo de se reportar a coordenadores, gerentes e até mesmo superintendentes, muitas vezes submetido a um código de ética ou código de conduta, podendo inclusive sofrer punições é na verdade um empregado. Portanto, é perfeitamente possível nessas hipóteses, pedir na Justiça a nulidade de contratos de “autônomo”, “associado” e pleitear o vínculo de emprego e demais consectários.

Não é difícil encontrar alguns destes profissionais, iniciantes, trabalhando em locais insalubres, no calor, em lugares que não possuem nem mesmo sanitários ou água por horas. Alguns em locais ermos e de difícil acesso a mando das empresas. Além de perceberem sua remuneração muito inferior ao que determina o órgão de classe, tendo seus direitos inclusive básicos desrespeitados.

Entende-se que a figura dos coordenadores e gerentes se mostra incompatível com o trabalho autônomo, isto porque é difícil acreditarmos que uma empresa entregue a um “autônomo” poderes para administrar-comandar seus negócios. Assim, constata-se na prática uma maior facilidade em provar o vínculo empregatício destes profissionais (coordenadores e gerentes), porém tudo dependerá da análise do caso em concreto.

Ademais, é preciso que o corretor de imóveis guarde provas da sua subordinação hierárquica como escalas, ordens, muitas vezes estas sendo enviadas por escrito (e-mail), convocações para comparecimentos em reuniões obrigatórias, entre outros. Outro fator importante vem a ser o corretor provar de quem está recebendo suas comissões, pois, na maioria das vezes estes profissionais recebem suas comissões com cheques de terceiros, mas os retiram em sua grande maioria na tesouraria da empresa, pois esta que de fato remunera o seu pessoal.

Assim, quando a empresa que paga o corretor e não o cliente resta demonstrado o vínculo e suplantada a autonomia. Esses comprovantes de pagamento devem ser guardados pelo corretor para que seja comprovada a média dos valores recebidos, bem como dos valores dos imóveis por ele intermediados para pleitear na justiça a diferença entre o que a empresa pagou e a comissão estabelecida pela tabela oficial da classe naquela região. Na Paraíba, essa tabela referencial estabelece como comissão para a venda de imóveis urbanos o percentual de 6% sobre o valor da venda, correndo por conta do profissional o recolhimento dos impostos devidos.

3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL

3.1 HISTÓRICO E CONCEITO

Pesquisar sobre um tema tão apaixonante quanto a responsabilidade civil é um verdadeiro prazer. Refazer os caminhos históricos e teóricos que buscaram evitar a barbárie com resolução dos conflitos vislumbrando a ideia de civilidade é um voto de aplauso e reconhecimento para filósofos, intelectuais e autoridades que deram a sua contribuição ao processo construtivo das primeiras noções de responsabilidade na civilização ocidental. Neste capítulo trabalharemos o tema a partir do Direito Romano até o Direito Civil Brasileiro. O nicho da responsabilidade civil que abordaremos aqui é especificamente o delimitado pela prisma das relações sociais privadas.

Inicialmente, não existiam normas escritas que estabelecessem sanções ao sujeito da prática ilícita. Com isso, muitas vezes ocorria uma desproporcionalidade nas penas aplicadas, que nem sempre eram dirigidas ao sujeito que praticou o ato ilícito, pois, por vezes, a pena era aplicada para todos de uma tribo, como forma de redistribuir o mal. (RODRIGUES JUNIOR, 2011, p. 1).

Entre os anos de 451 e 450 a.C. foi elaborada a primeira obra codificadora do Direito Romano, na época da vingança privada. Feita por um *decenvirato* (um grupo de dez homens), nomeados especialmente para tal fim. O trabalho desses dez notáveis homens foi o de compilar os costumes e normas morais da época naquela região, fornecendo a eles publicidade e segurança jurídica, na medida em que passaram a ser de conhecimento de todos, como Lei das XII Tábuas. (CAENEGEM, 2002).

Naquela obra foram apresentadas as primeiras normas escritas, tendo como tema principal a especificação dos delitos e suas penas. Durante a vigência dessa Lei, as condutas ilícitas eram determinadas de duas maneiras: o delito público que fazia referência ao crime por meio de pena corpórea (morte, mutilação, exílio) e o delito privado, que tinha como pena privada sanção pecuniária. No entanto, a Lei das XII Tábuas possuía muitas falhas que acarretava por vezes em sanções desproporcionais e injustas. (JUSTO, 2008, p. 122-123).

Até então não se falava em discutir a culpa do ofensor, essa característica enquanto elemento subjetivo só foi inserida posteriormente com surgimento da Lei

Aquília nos anos de 286 e 287 a. C. quando ocorre a introdução do elemento subjetivo, este passa a ser enxergado e exigido como importante papel na reparação do dano. Desde então, o direito romano deixou de ser um direito consuetudinário e passou a principiar fundamentos de um direito legítimo, direito esse que passou a prever a punição dos danos a partir da causa, se intencionalmente ou de forma negligenciada.

É importante reconhecer esse momento como um divisor de águas que promoveu a abolição da chamada *vendeta* ou vingança privada que era a reação imediata, instintiva e brutal do ofendido. A partir da instituição da lei Aquiliana o Poder Público tomou para si o poder de “vingar” ou punir o causador do ilícito, ainda que por meio de penas corpóreas. O caso deveria ser comunicado ao Estado para que o mesmo tomasse as providências cabíveis no lugar da vítima.

Além de oferecer a comprovação de dolo ou de culpa, a *lex Aquilia* trouxe consigo o início da intervenção do Estado nos conflitos privados, que passou a obrigar a sociedade a aceitar as sanções indenizatórias em renúncia às demasiadas vinganças. Portanto, permitiu dar à responsabilidade civil uma configuração nova e autônoma que construiria o alicerce do nosso atual código. Logo, o sistema romano através da lei inicia um princípio de responsabilidade por danos provocados a terceiros independentemente da relação obrigacional preexistente, ou seja, estaríamos falando da origem da responsabilidade extracontratual. (VENOSA, 2007, p. 16).

O movimento histórico seguinte foi bastante moroso e levou mais de dois mil anos para acontecer. Depois de inúmeras guerras, ascensões e quedas de poderosos surgiu, na França, uma das maiores contribuições para o instituto da responsabilidade civil que temos hoje. Nesse segundo momento de evolução, a responsabilidade civil passou a ser vista pela previsão de princípios gerais, de modo a abranger as mais diversas condutas que causassem danos diretos ou a terceiros. Nesse contexto, foi elaborado o Código Civil francês em 1804, mais conhecido como Código de Napoleão. Nele continham a responsabilidade extracontratual ou aquiliana somada a princípios gerais ao invés de casos concretos, dispositivos esses que abrangeram grande parte dos danos daquela época, desde que causado de forma culposa.

O Código de Napoleão, além de considerar a culpa como pressuposto da responsabilidade civil, também exigia a presença de mais dois elementos: o dano e o nexo causal. Portanto, a responsabilidade subjetiva é exigida e analisada com mais vigor, devendo-se comprovar a culpa e a ligação direta entre o ato ilícito e o resultado

danoso. Foi também através dele que se conseguiu diferenciar a responsabilidade civil da responsabilidade penal, o que representou uma reforma normativa.

Logo depois, a responsabilidade civil teve uma nova aplicabilidade e passou a ser utilizada na resolução de conflitos trabalhistas como uma ferramenta jurídica de indenização trabalhista. Posteriormente essa aplicabilidade foi contestada pois se mostrou insuficiente para resolver todos os conflitos, pois o ofendido encontrava muita dificuldade em coletar provas contra o seu ofensor pelos acidentes de trabalho sofridos. Era hercúleo o esforço para obter provas contra o empregador, pela disparidade de poder aquisitivo. Isso fazia com que o ofendido não conseguisse a reparação do seu dano no Poder Judiciário

As discussões sobre o tema ganharam o mundo todo e no Brasil não seria diferente. Contudo, após a independência em 1822, o Brasil ainda levou quase um século (94 anos) para criar o primeiro Código Civil em 1916. Ainda sob a influência do código francês, este diploma passou exigir provas robustas e concretas do agente causador do dano, definindo que todo aquele que por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano.

Já em 2002 com o novo código, a regra geral continuou sendo a da responsabilidade civil subjetiva, prevista no artigo 186 do Código Civil que manteve praticamente a mesma essência do antigo artigo 159 do Código Civil de 1916, prevendo que: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. Assim, em conformidade com este artigo, não basta a violação culposa a um direito alheio, mas esta violação deve também causar um dano. Com isto, de acordo com o artigo 927 desse mesmo diploma civil, há a necessidade de reparação do dano.

Todos estes pontos são importantes, pois ajudam a compreender qual foi o caminho percorrido pelo conceito jurídico de responsabilidade civil desde a antiguidade até Código Civil Brasileiro em vigor. De lá para cá os problemas mudaram muito, sobretudo no último século. Os problemas de hoje requerem uma resposta diferenciada, pois sequer existiam na época dos primeiros a legislar sobre o tema ao longo do tempo.

Nesse contexto, a responsabilidade civil é empregada em diversos ramos do direito, seja público ou privado. Vejamos o que diz Cavalieri Filho (2010, p3): “A

responsabilidade civil é uma espécie de estuário onde deságuam todos os rios do Direito: público ou privado, material e processual, é uma abóbada que enfeixa todas as áreas jurídicas, uma vez que tudo acaba em responsabilidade”.

3.2 PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL

A Responsabilidade Civil, em nosso ordenamento jurídico, é lastreada no artigo 186 do Código Civil Brasileiro como “Ato Ilícito”, o qual preconiza que toda atividade que cause prejuízo para alguém gera responsabilidade e dever de indenizar. As perdas e danos causados devem ser reparados para que o outro não fique prejudicado. Com isso, aquele que por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano. (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, 2002). Essa obrigação de reparação é invocada constantemente no cotidiano dos tribunais brasileiros com ações milionárias. Ao vislumbrar a possibilidade de ganho, muitos indivíduos demandam a Justiça como forma de ganhar dinheiro. Assim, um sistema que já é, sabidamente, asfixiado pela alta demanda, fica mais sufocado pela quantidade de ações de uma parcela da sociedade que almeja tentar a sorte.

Por sua vez, os tribunais buscam o equilíbrio entre o dano e a indenização, caso haja. Porém, o sistema judiciário não possui uma legislação rica a esse respeito, e muitas decisões são embasadas na jurisprudência, usada para suprir o papel da legislação. Vejamos como é abordada a divisão do tema pelo professor Gonçalves: “O Código Civil brasileiro dedicou poucos dispositivos à responsabilidade civil. Na Parte Geral, nos artigos 186, 187 e 188, consignou a regra geral da responsabilidade aquiliana e algumas excludentes. Na Parte Especial, estabeleceu a regra básica da responsabilidade contratual no art. 329. E, dedicou dois capítulos, um à “obrigação de indenizar” e outro à “indenização”. (GONÇALVES, 2011, p.34).

Fazendo uso da etimologia do termo, leciona o eminente Rui Stoco:

A noção da responsabilidade pode ser haurida da própria origem da palavra, que vem do latim **respondere**, responder a alguma coisa, ou seja, a necessidade que existe de responsabilizar alguém pelos seus atos danosos. Essa imposição estabelecida pelo meio social regrado,

através dos integrantes da sociedade humana, de impor a todos o dever de responder por seus atos, traduz a própria noção de justiça existente no grupo social estratificado. Revela-se, pois, como algo inarredável da natureza humana” (STOCO, 2007, p.114).

Adiante, apesar de algumas divergências doutrinárias quanto aos pressupostos necessários à configuração da Responsabilidade Civil, há algumas premissas comuns e essenciais para a verificação desta responsabilidade, segundo Diniz (2006, p.41). Através delas é possível clarificar o entendimento sobre o ato, no que se refere à conduta, ao dano, ao nexo causal e à culpabilidade. Para compreender se temos uma ação ou omissão no caso concreto. Para dimensionar a extensão do prejuízo, quando possível. Para identificar se há vínculo linear entre o ato e o prejuízo causado. E, por último, para saber se houve dolo ou culpa do agente que deu causa ao dano e se o mesmo pode ser responsabilizado por aquele dano.

3.2.1 CONDUTA

A conduta é um comportamento humano lícito ou ilícito que o direito difere entre omissiva e comissiva. É omissiva quando o agente deixa de fazer algo que era sua obrigação ou que possuía condições de fazê-lo. De outro modo, é comissiva quando o agente interage ativamente. Sua ação consciente e voluntária muda a situação anterior. Em ambos os casos o cerne está em verificar se esse comportamento do agente afeta negativamente o bem jurídico de alguém, ou não. Assim leciona Diniz sobre a conduta:

“A ação, elemento constitutivo da responsabilidade, vem a ser o ato humano, comissivo ou omissivo, ilícito ou lícito, voluntário e objetivamente imputável do próprio agente ou de terceiros, ou o fato de animal ou coisa inanimada, que cause dano a outrem, gerando o dever de satisfazer os direitos do lesado.” (DINIZ, 2006, p. 43).

O ato comissivo ilícito decorre da ideia de culpa. Veremos essa ideia adiante. Já o ato omissivo decorre de uma não observância de um dever e pode estar ligado a uma ideia de risco. Uma vez que o agente deixa de tomar uma atitude que era sua obrigação, ele estaria assumindo o risco de provocar dano ao bem jurídico de alguém. Esta condição poderá ser questionada quando da existência desse dano, pois sem dano não há que se falar em responsabilidade civil do agente. Da mesma forma, observa-se que a voluntariedade ou a consciência da ação é elemento importante

para a conduta imputável, pois ela denota a capacidade de discernimento do agente, e está presente na responsabilidade subjetiva bem como na objetiva.

3.2.2 DANO

O dano é o elemento de maior envergadura da responsabilidade civil e sua existência é a razão para que haja reparação e indenização a fim de que o prejuízo seja mensurado e ressarcido financeiramente. É o passo seguinte à conduta, pois congrega os efeitos e o impacto que ela consubstancia no bem ou no interesse jurídico que foi depreciado, seja patrimonial ou moral. A identificação e mensuração que o direito agrega a esse conceito tem o intuito de quantificar de maneira mais aproximada possível a extensão do prejuízo suportado para que o Poder Judiciário possa produzir uma sentença com liquidez. E, o prejuízo seja compensado total ou parcialmente por indenizações. Com isso a ideia de vingança que está na gênese da responsabilidade civil perde o seu caráter físico. Não se cogita mais que a vítima devolva a dor do seu braço quebrado, quebrando o braço do seu algoz. O viés em questão é a retomada do equilíbrio que havia antes do dano acontecer.

Nas palavras de Cavalieri Filho:

“O ato ilícito nunca será aquilo que os penalistas chamam de crime de mera conduta; será sempre um delito material, com resultado de dano. Sem dano pode haver responsabilidade penal, mas não há responsabilidade civil. Indenização sem dano importaria enriquecimento ilícito; enriquecimento sem causa para quem a recebesse e pena para quem a pagasse, porquanto o objetivo da indenização, sabemos todos, é reparar o prejuízo sofrido pela vítima, reintegrá-la ao estado em que se encontrava antes da prática do ato ilícito. E, se a vítima não sofreu nenhum prejuízo, a toda evidência, não haverá o que ressarcir. Daí a afirmação, comum a praticamente todos os autores, de que o dano é não somente o fato constitutivo mas, também, determinante do dever de indenizar”. (CAVALIERI FILHO, 2008, p. 71).

Assim, para que o dano seja indenizável é preciso que haja uma violação do interesse jurídico patrimonial ou extrapatrimonial de uma pessoa física ou jurídica. A partir daí, o dano pode ser dividido em patrimonial e extrapatrimonial. O patrimonial é conhecido como material pois é aquele que causa dilapidação, diminuição ou destruição de um bem de valor econômico. O extrapatrimonial, também é chamado

de imaterial pois é aquele que está afeto a um bem que não tem caráter econômico, não é mensurável e não pode retornar ao estado anterior.

Desta feita, os direitos à vida, à integridade física, moral e psíquica, bem como os direitos da personalidade estão dentro dos bens jurídicos extrapatrimoniais. Conceito esse que se refere a bens intangíveis da condição humana que o direito tenta valorar para que seja possível uma reparação. Estes danos afetam os direitos fundamentais do indivíduo. Nesse contexto, Lutzky (2012, p. 61) afirma que os danos imateriais são amplamente resguardados pelos direitos fundamentais, dado que a reparação do dano decorre da violação de ao menos um desses direitos. Alguns autores como Julio Bebbber (2009), qualificam o dano imaterial como gênero que congrega outras espécies, muitas ainda a serem identificadas e debatidas para que se achem as melhores soluções aos problemas surgidos no mundo pós-moderno.

Dentro do ordenamento jurídico brasileiro, segundo o Código Civil, há duas espécies de dano patrimonial: danos emergentes e lucros cessantes. Assim, o artigo 402 do Código Civil Brasileiro prevê que, salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidos ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, 2002)

Segundo essa divisão do código, o dano emergente é a subtração patrimonial imediata que a vítima suporta em decorrência da lesão sofrida. Sua dimensão é certa e mensurável, por isso não há grande dificuldade de identificação. Tudo que a vítima comprovar que perdeu em decorrência do ato ilícito do agente pode ser enquadrado nessa espécie de dano. A reparação advinda desse dano, em geral, é feita por meio de indenização.

Por sua vez, os lucros cessantes são a soma razoável de tudo aquilo que a vítima deixou de ganhar em razão do ato ilícito. Não estamos falando de dano hipotético ou irrealizável no mundo real, mas sim de uma estimativa real e concreta que deve ser comprovada pela vítima. É também denominado de lucro frustrado, já que correspondente à frustração daquilo que era razoavelmente esperado se auferir. Essa espécie de dano, portanto, corresponde a um prejuízo projetado para o futuro. Este fato não diminui o patrimônio da vítima mas impede o seu aumento, impedindo a concretização dos ganhos esperados.

3.2.3 NEXO DE CAUSALIDADE

O nexo causal é a ponte por meio da qual podemos ligar, diretamente, a conduta praticada ao resultado obtido. Para que a responsabilidade civil recaia sobre o agente não é suficiente que este pratique uma conduta ilícita, ou mesmo que alguém sofra um dano. Esses fatos isoladamente não possuem a necessária relação de causa e efeito que atribui ao agente causador o dever de indenizar. Identificar esta ponte causal é primordial para qualquer tipo de responsabilidade. Aparentemente este é um conceito um tanto elementar, vejamos como aborda Lopes:

Uma das condições essenciais à responsabilidade civil é a presença de um nexo causal entre o fato ilícito e o dano por ele produzido. É uma noção aparentemente fácil e limpa de dificuldade. Mas se trata de mera aparência, porquanto a noção de causa é uma noção que se reveste de um aspecto profundamente filosófico, além das dificuldades de ordem prática, quando os elementos causais, os fatores de produção de um prejuízo, se multiplicam no tempo e no espaço. (LOPES, 2001, p. 218).

Dentre as teorias que versam sobre o tema, há duas com maior destaque segundo Pablo Stolze Gagliano (2005), quais sejam, a Teoria da Causalidade Adequada e a Teoria da Causalidade Direta e Imediata. Na primeira há uma ordem natural das coisas, que vislumbra várias condições concorrendo para produzir o resultado danoso ao mesmo tempo. Dentre essas condições, aquela que for mais determinante para a produção do efeito danoso será a sua causa, desconsiderando-se as demais. Por sua vez, na segunda teoria, que também pode ser chamada de teoria da interrupção do nexo causal e para a qual a causa seria a última conduta ou antecedente fático que necessariamente produziu o resultado danoso de forma direta e imediata.

Existe certa divergência doutrinária acerca da teoria adotada pelo Código Civil Brasileiro de 2002. Parte da doutrina, onde merecem destaque autores como Carlos Roberto Gonçalves, Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, defendem que a teoria adotada pelo Código Civil Brasileiro é a Teoria da Causalidade Direta ou Imediata. Eles amparam-se no artigo 403 do Código Civil, que estabelece: 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 no disposto na lei processual. (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, 2002)

Conquanto, outra parte da doutrina enaltece a teoria da Casualidade Adequada como a prevalecente no âmbito civil e como a teoria adotada pelo ordenamento jurídico pátrio. A prática demonstra o seu vasto emprego jurisprudencial, permitindo a responsabilização por danos indiretos e consequente indenização. Destarte, seguiremos com a sabedoria de Rui Stoco:

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

3.2.4 CULPA

A culpa é elemento importante da responsabilidade que é abordada no Código Civil, qual seja, a responsabilidade civil subjetiva que será trabalhada no tópico seguinte. Outrossim, o diploma legal denuncia a ação ou omissão voluntária que produz resultado danoso. Assim, a culpa inicialmente em questão é uma culpa em sentido *lato* que perpassa duas ideias. A ideia de produzir o dano intencionalmente e a ideia de produzi-lo sem ter a intenção. O dano intencional está vinculado à ideia de *dolo*, já o não intencional se liga à ideia de culpa em sentido estrito. Nessa seara, por dolo entende-se a consciência de agir buscando ou assumindo o risco de produzir um resultado antijurídico e, por conseguinte, danoso à vítima. De outro modo, por culpa em sentido rigoroso, entende-se a conduta voluntária que alcança um resultado danoso e não desejado pelo agente. Nesse sentido, a inobservância do dever de cuidado revela-se por imprudência, negligência ou imperícia. Nas palavras de Rui Stoco:

Quando existe a intenção deliberada de ofender o direito, ou de ocasionar prejuízo a outrem, há o dolo, isto é, o pleno conhecimento do mal e o direto propósito de o praticar. Se não houvesse esse intento deliberado, proposital, mas o prejuízo veio a surgir, por imprudência ou negligência, existe a culpa (*stricto sensu*). (STOCO, 2007, p. 133).

No campo da responsabilidade civil essa diferenciação não tem grande relevância. O cerne do tema está na reparação do dano suportado pela vítima, tenha ele sido resultado de uma conduta voluntária culposa ou dolosa. A indenização é

mensurada pela dimensão do dano, independente da conduta do agente ter sido intencional ou não. Todavia, se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente, a indenização, como aduz o artigo 944 do nosso Código Civil.

Para Gagliano (2003) a culpa não é um pressuposto geral da responsabilidade civil pois há outra espécie de responsabilidade que prescinde desse elemento subjetivo, a saber, a responsabilidade objetiva. Trataremos dela mais adiante. Nas palavras do eminente autor, restam como elementos essenciais da responsabilidade, a conduta, o dano e o nexo causal. Essa não é a posição firmada pela maioria da doutrina acerca do tema. Entretanto, não nos aprofundaremos nessa questão. Mas importa pontuar algumas divergências doutrinárias preliminarmente, como essas mencionadas, a fim de que se possa compreender melhor os conceitos que serão abordados em seguida, quando trataremos das responsabilidades subjetiva e objetiva, contratual e extracontratual.

Para a maioria da doutrina a culpa é condição elementar do ato ilícito e consequentemente, da responsabilidade civil que só se configura mediante comportamento culposos, seja ele com *dolo* ou com culpa em sentido estrito. Esta é a regra, a desconsideração da culpa como elemento essencial da responsabilidade seria a exceção. Esta exceção importaria em outras ponderações mais avalizadas que *en passant* e superficialmente, denomina-se teoria do risco criado ou esfera de risco da atuação do agente. E, ressalta sobre os cuidados para não ampliar demais o campo de atuação desta exceção o eminente autor Marcel Leonardi: “Não se pode olvidar que a responsabilidade objetiva, fundamentada na teoria do risco criado, foi concebida como exceção, e não como regra. Ampliar demasiadamente seu campo de aplicação criará enorme insegurança jurídica” (LEONARDI, 2005, p. 71).

Portanto, de acordo com o nosso Código Civil, a vítima precisa provar o dolo ou a culpa do agente para pleitear, na Justiça, a reparação do dano sofrido. Essa é uma prova difícil de ser conseguida, e a doutrina se preocupou com a numerosa quantidade de pessoas que suportaram danos relevantes ao longo do tempo sem qualquer tipo de reparação, seja na esfera privada ou na esfera pública. Daí então, positivou-se, no direito, algumas hipóteses específicas de responsabilidade sem culpa, com base especialmente na teoria do risco.

3.3 CLASSIFICAÇÃO TEÓRICA DA RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil é um instituto em constante evolução. Assim como as relações humanas mudam e se aperfeiçoam o instituto também tem mudado ao longo do tempo. As interações da vida em sociedade se transformaram muito, sobretudo com a evolução tecnológica das últimas três décadas. Da Constituição de 1988 para cá surgiram novas demandas para a responsabilidade civil e os tipos de dano aumentaram. Hoje se fala em dano moral coletivo, danos sociais e dano por perda de uma chance. Pois bem, na esteira dessas mudanças vêm os novos conflitos.

Para clarear o entendimento acerca de como buscar solução para essas demandas, é importante separar os casos concretos de acordo com as classificações doutrinárias mais relevantes. São elas: subjetiva e objetiva, contratual e extracontratual.

3.3.1 SUBJETIVA

A responsabilidade civil subjetiva é aquela que recai sobre o agente quando necessariamente são comprovados quatro pressupostos: conduta ilícita, dano, nexo causal e culpa. Esta última é a característica mais relevante desse tipo de responsabilidade. A presença da culpa nesse *hall* de elementos exige que a vítima produza prova que demonstre dolo ou culpa (sentido estrito) do agente para que sua pretensão reparatória seja concretizável. Firmado esse entendimento e demonstrados os quatro pressupostos, fica o sujeito que praticou o ato ilícito obrigado a reparar os danos causados. (COELHO, 2014, p. 311)

A prestação devida decorrente da condenação é a entrega em dinheiro em valor correspondente ou compensador, em relação ao dano. Correspondente quando o prejuízo for patrimonial e compensador quando o dano for extrapatrimonial.

Portanto, na responsabilidade civil objetiva a culpa é um elemento substancial e gera o dever do ofensor de reparar o dano. Assim, quando alguém é responsabilizado por um ato ilícito é porque foi negligente e não tomou os devidos cuidados que deveria ter. Ou, porque foi imprudente quando se esperava um comportamento diligente. Ou, porque agiu com imperícia quando se dependia de sua habilidade. Ou, por último, porque queria provocar um dano a alguém. Porém, se o

dano não tiver ocorrido em decorrência de uma conduta lesiva do agente, a vítima arcará com os prejuízos como se tivessem sido fruto de um caso fortuito ou força maior.

3.3.2 OBJETIVA

Foi por meio de um processo de evolução histórica dos direitos da vítima que a responsabilidade civil objetiva voltou à evidência, na busca da paz social e no desejo de reestabelecer o equilíbrio entre interesses conflitantes que acabavam não encontrando solução na prestação jurisdicional. O contexto à época, era o do pós revolução industrial e demandava respostas judiciais para inúmeros casos trabalhistas que não recebiam a indenização que lhes era devida porque os trabalhadores não conseguiam provar a culpa dos patrões nos danos sofridos.

Assim, da França, o clamor das pessoas lesadas que tinham suas demandas por indenização estagnadas nos tribunais *ad aeternum*, ecoou por todo o mundo ocidental que comungara do mesmo dilema. O objetivo era encontrar uma solução que pudesse oferecer uma prestação jurisdicional mais adequada para reparar, de fato, o dano causado e promover a pacificação social. Dessa forma, esteada no sentimento de frustração com a justiça, novos olhares se voltaram para objetivação da responsabilidade civil, que despontou e ganhou contornos precisos com a retirada do elemento culpa de sua configuração. Esse acontecimento teve ressonância relevante no direito ocidental que passou a positivar casos específicos, onde não importava mais provar a culpa do agente causador.

Nesse lastro, e dada a importância e atualidade da obra, não pode-se prescindir dos ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves:

Primitivamente, a responsabilidade era objetiva, como acentuam os autores, referindo-se aos primeiros tempos do direito romano, mas sem que por isso se fundasse no risco, tal como o concebemos hoje. Mais tarde, e representando essa mudança uma verdadeira evolução ou progresso, abandonou-se a ideia de vingança e passou-se à pesquisa da culpa do autor do dano. Atualmente, volta ela ao objetivismo. Não por abraçar, de novo, a ideia de vingança, mas por se entender que a culpa é insuficiente para regular todos os casos de responsabilidade. (GONÇALVES, 2017, p.47).

Desta feita, uma nova teoria embasou a ampliação da responsabilidade civil e ganhou pujança no meio acadêmico e jurídico, qual seja ela, a teoria do risco. Vejamos como continua a abordar o assunto o professor GONÇALVES:

Uma das teorias que procuram justificar a responsabilidade objetiva é a teoria do risco. Para esta teoria, toda pessoa que exerce alguma atividade cria um risco de dano para terceiros. E deve ser obrigada a repará-lo, ainda que sua conduta seja isenta de culpa. A responsabilidade civil desloca-se da noção de culpa para a ideia de risco, ora encarada como “risco-proveito”, que se funda no princípio segundo o qual é reparável o dano causado a outrem em consequência de uma atividade realizada em benefício do responsável (*ubi emolumentum, ibi 29nus*); ora mais genericamente como “risco criado”, a que se subordina todo aquele que, sem indagação de culpa, expuser alguém a suportá-lo. (GONÇALVES, 2017, p.48).

Então, a culpa pode existir ou não no ato ilícito, mas ela passa a ser dispensável. Independente dela, será analisada a relação de causalidade e o dano para que não reste dúvida sobre quem tem o dever indenizar. A propósito, é importante deixar claro que a responsabilidade objetiva não substitui a subjetiva. Cada uma atuará no seu filão de acordo com as especificidades da lei e do caso concreto. Embora haja outras leis específicas que sancionam essa responsabilidade, a saber, Lei de Acidentes do Trabalho, Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei n. 6.938/81 (que trata dos danos causados ao meio ambiente), Código de Defesa do Consumidor, entre outras, o Código Civil, que tem adotado a aplicação subjetiva como regra geral, também pontuou a exceção no parágrafo único do artigo 927: Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem. (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, 2002).

Portanto, esse artigo abre o sistema hermético dos casos especificados em lei e permite uma ampliação dos casos indenizáveis, nos quais há responsabilidade sem culpa. O caráter genérico desse dispositivo permite ao Poder Judiciário reparar diferentes tipos de dano, e impulsiona uma atualização constante na área de abrangência da responsabilidade civil no Brasil.

3.3.3 CONTRATUAL E EXTRA CONTRATUAL

A responsabilidade contratual é derivada de um vínculo jurídico, celebrado entre a vítima e o causador do dano, seja de maneira tácita ou formal, enquanto que a responsabilidade extracontratual é a violação de um dever legal, ou seja, não há vínculo jurídico entre a vítima e o agente violador. O contrato tem que obedecer todos os critérios de validade de uma convenção jurídica, a exemplo da capacidade civil, que deve ser observada sob pena de nulidade. Nele estão especificadas as obrigações que as partes assumem. Para tanto, deve ser equilibrado e lícito. É sabido que o contrato faz lei entre as partes. Por outro lado, a não existência de um contrato remete ao dever geral de cuidado que devemos ter uns com os outros. Nesse caso, estamos falando dos princípios e freios normativos que regulam a convivência social.

Para ambas as hipóteses, a culpa tem igual importância na identificação do agente que provoca o prejuízo. Porém, quanto ao ônus da prova há diferenças. Se extracontratual importa à vítima provar a conduta ilícita, o dano, o nexo causal e a culpa do agente como está no artigo 186 do Código Civil. De outro modo, quando há um contrato fica mais fácil de pleitear a indenização pelo dano, demonstrando que esse dano ocorreu pelo descumprimento do contrato em questão. Vejamos como ensina Gonçalves sobre as diferenças entre esses dois tipos de responsabilidade:

A primeira, e talvez mais significativa, diz respeito ao ônus da prova. Se a responsabilidade é contratual, o credor só está obrigado a demonstrar que a prestação foi descumprida. O devedor só não será condenado a reparar o dano se provar a ocorrência de alguma das excludentes admitidas na lei: culpa exclusiva da vítima, caso fortuito ou força maior. Incumbe-lhe, pois, o *onus probandi*. No entanto, se a responsabilidade for extracontratual, a do art. 186 (um atropelamento, por exemplo), o autor da ação é que fica com o ônus de provar que o fato se deu por culpa do agente (motorista). A vítima tem maiores probabilidades de obter a condenação do agente ao pagamento da indenização quando a sua responsabilidade deriva do descumprimento do contrato, ou seja, quando a responsabilidade é contratual, porque não precisa provar a culpa. Basta provar que o contrato não foi cumprido e, em consequência, houve o dano. (GONÇALVES, 2017, p.45).

Por último, outra diferença entre esses dois tipos de responsabilidade em foco diz respeito à apuração da falta cometida. Na apuração contratual há um escalonamento da gravidade do ato e do seu desígnio reparador. A intensidade do ato dificilmente chega a um delito, enquanto que na responsabilidade extracontratual ou

delitiva, há maior rigor em virtude do ato praticado já possuir o condão de delito e ferir um dever legal *erga omnes*.

Além desses casos, o professor Gonçalves pontua a responsabilidade extracontratual decorrente de atos lícitos, fatos permitidos por lei:

Em outros casos, ainda, a obrigação de indenizar pode nascer de fatos permitidos por lei e não abrangidos pelo chamado risco social. Alguns exemplos expressivos podem ser mencionados, dentre outros: o dos atos praticados em estado de necessidade, considerados lícitos pelo art. 188, II, do Código Civil, mas que, mesmo assim, obrigam o seu autor a indenizar o dono da coisa, como prevê o art. 929 do mesmo diploma; o do dono do prédio encravado que exige passagem pelo prédio vizinho, mediante o pagamento de indenização cabal (art. 1.285 do CC); o do proprietário que penetra no imóvel vizinho para fazer limpeza, reformas e outros serviços considerados necessários (art. 1.313 do CC). (GONÇALVES, 2017, p.51).

Portanto, a responsabilidade pode ser de ordem pactual ou de ordem geral. Contudo, a existência de uma não mitiga a outra na relação entre as partes. A propósito, é possível que as partes tenham um vínculo contratual e o dano gerado seja de ordem geral. Nesse caso a responsabilidade será extracontratual, pois não importa se há ou não relação contratual quando o preceito violado é de ordem geral ou seja, o dever legal pode se sobrepor ao dever contratual, a depender do caso concreto.

4 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Inicialmente, cumpre-nos situar este profissional e a cadeia produtiva que ele pertence dentro do cenário econômico nacional para demonstrar a envergadura do tema acolhido para esta pesquisa e para promover segurança jurídica tanto para o profissional quanto para as partes envolvidas, disseminando informação e esclarecendo práticas a luz dos diplomas legais em vigor, da melhor doutrina correlata e da jurisprudência mais recente. A temática é latente e não temos a pretensão de encerrar a discussão com esta pesquisa, mas apresentar considerações iniciais relevantes e fomentar as boas práticas profissionais, a boa-fé e as transações imobiliárias seguras.

Até aqui, a presente pesquisa tratou do surgimento, da regulamentação da profissão e do seu código de ética no capítulo primeiro. No segundo capítulo vimos a construção histórica desde o direito consuetudinário até as doutrinas mais atuais sobre a responsabilidade civil, o seu conceito e sua classificação. Neste capítulo detalharemos a aplicação da responsabilidade civil do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor nas práticas da atividade de corretagem imobiliária.

Assim, pelas suas atribuições e área de atuação, o corretor de imóveis está diretamente vinculado à Indústria da Construção Civil. Essa indústria possui grande relevância nacional, pois representa aproximadamente um quinto do Produto Interno Bruto - PIB do Brasil. A construção civil é um setor da economia com reiterado crescimento devido ao enorme déficit habitacional e de infraestrutura existente nacionalmente. Existe demanda por construções residências, estradas, indústrias, hotéis, hospitais, portos, aeroportos, etc. Sua importância é vital para o desenvolvimento das cidades, para a economia do país e para a população.

Programas governamentais como o “Minha Casa, Minha Vida” impulsionaram esse setor, mas comparado ao déficit habitacional, o impacto não foi tão significativo, pois havia uma grande demanda reprimida. A demanda habitacional ainda é muito grande e o setor não para de lançar novos empreendimentos. A economia supera a crise e se aquece de forma modesta, esse aquecimento é percebido pelo setor imobiliário de habitação que tem gerado novos empregos e movimentado a cadeia de produção que o cerca. Em março de 2019 a revista Exame destacou alguns dados oficiais sobre esse mercado, coletados no ano anterior:

A Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – Abecip, divulgou um aumento de 30% na compra e construção de imóveis em 2018 em relação ao ano anterior. No total, segundo a entidade, foram mais de 228 mil financiamentos, sendo R\$ 6,05 bilhões com recursos da poupança só em dezembro do ano passado. De acordo com o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, esse número é 24,1% maior do que o acumulado em novembro e 64,4% a mais do que no mesmo período de 2017. Segundo os dados do SBPE, foram totalizados R\$ 57,5 bilhões na compra e construção de imóveis durante todo o ano de 2018, 33% além do gasto em 2017. Considerada termômetro da economia brasileira, a construção civil sinaliza uma sólida retomada de crescimento do mercado imobiliário em 2019 para os especialistas. Os Indicadores da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC, por exemplo, mostram 30,1% de aumento nos lançamentos residenciais no primeiro trimestre de 2018 em relação ao mesmo período de 2017. Nas vendas, por outro lado, esse índice foi de 23%. (https://exame.abril.com.br/negocios/dino_old/mercado-imobiliario-2019. Acessado em dezembro de 2019).

Imerso nesse contexto de numerosos contratos de compra e venda de imóveis com valores que ultrapassam, em muitos casos, os sete dígitos, está o corretor de imóveis. Os negócios jurídicos intermediados envolvem altas somas em dinheiro e riscos que precisam ser minimizados e esclarecidos de forma consistente e satisfatória nas fases pré-contratual, contratual e pós contratual. Em 2002, o Código Civil, regulou a atividade do corretor, em seu Capítulo XIII, artigos 722 a 729, afastando quaisquer dúvidas a respeito do caráter autônomo do profissional em questão e da natureza civil de seu contrato.

4.1 DEVERES E GARANTIAS DO PROFISSIONAL SEGUNDO O CÓDIGO CIVIL

É importante verificar a sujeição da atividade profissional às normas de responsabilidade civil quando devido. Da mesma forma é importante dar segurança jurídica à atuação desse profissional quando os danos gerados em suas intermediações forem causados por uma das partes. Desta feita, a aplicação do Código Civil se dará exclusivamente quando a relação entre o corretor e seu contratante não for consumerista nem disciplinada por legislação especial.

Para exemplificar os conflitos judiciais oriundos dessas relações, é comum encontrar pedidos de indenizações por atrasos das construtoras na conclusão e entrega de imóveis comprados ainda em construção. O promitente

comprador, por exemplo, vê-se em uma situação de prejuízo quando não recebe o seu imóvel na data pactuada e a construtora alega inúmeros motivos para a mora. Em decorrência, o cliente se sentindo lesado, aciona tanto a construtora quanto a pessoa física ou jurídica responsável pela intermediação. Assim, tanto a imobiliária quanto o corretor autônomo são chamados ao processo. O comprador, alegando relação de consumo, pleiteia a devolução da comissão pela corretagem, além de danos materiais, morais e lucros cessantes, juntamente com todo o valor pago devidamente corrigido. Nesse caso exemplificativo, vejamos como decidiu o Tribunal de Justiça do Distrito Federal no que diz respeito apenas à corretora de imóveis que intermediou a negociação:

1. As pessoas jurídicas envolvidas na cadeia de produção do bem colocado à disposição do consumidor respondem solidariamente por eventuais danos a ele causados. 2. A corretora de imóveis que apenas faz a aproximação das partes para realização do contrato não responde solidariamente pelas consequências advindas do contrato de compra e venda de imóvel. (...) Negou-se provimento aos apelos dos autores e das rés. (Acórdão n.1173250, 07050244320178070020, Relator: SÉRGIO ROCHA 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 22/05/2019, Publicado no DJE: 28/05/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada).

Dessa forma, a corretora em questão foi eximida do dever de indenizar o cliente pelo não cumprimento do contrato pela parte compradora, pois de acordo com o Código Civil a comissão é devida ao corretor quando ele aproxima as partes para realização do negócio jurídico. Assim, o corretor, por meio de conhecimentos técnicos aproximará as partes envolvidas no negócio, conciliará seus interesses e prestará informações acerca dos detalhes da negociação, nas palavras de Diniz (2009, p.274).

Portanto, finaliza-se a corretagem para fins de remuneração quando as partes são aproximadas e todas as informações atinentes ao negócio foram esclarecidas pelo corretor. A propósito, ainda que haja desistência por arrependimento de uma das partes a comissão será devida ao corretor pois este cumpriu o seu papel e concluiu o serviço para o qual foi contratado. Sobre esse contrato de corretagem, conceitua Tartuce como sendo:

O negócio jurídico pelo qual 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. (Tartuce, 2012, p.524)

O corretor é considerado o conciliador que conduz interessados a efetivarem um contrato, garantindo ao cliente o resultado do serviço de mediação que é a obtenção do acordo volitivo para a conclusão do negócio. Feito isso, o seu trabalho foi concluído e o serviço foi prestado com sucesso. Presume-se aqui, que na situação exemplificativa, todas as normas e diretrizes que regulamentam a classe foram cumpridas sem qualquer vício.

Porém, há inúmeras outras questões decorrentes de faltas graves por parte dos profissionais da corretagem que geram prejuízos substanciais para as partes. Nesses casos, o corretor age à margem do que determina a lei. Vejamos o que determina o artigo 723 do Código Civil Brasileiro:

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. (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, 2002).

Para se precaver de possíveis demandas judiciais contra si após a conclusão de um negócio jurídico, o corretor pode e deve ter consigo toda comprovação material possível, de que prestou todas as informações acerca do bem e da negociação que estavam a seu alcance naquele momento. Assim, quando o corretor presta esses esclarecimentos e guarda prova disso, ele está munido de elementos para uma possível defesa e uma consequente desobrigação do dever de indenizar. Assim, não se pode falar em responsabilidade civil se o mesmo não tinha como agir para evitar o dano suportado pelo cliente. Das lições de Matiello, temos:

“ (...) incumbe ainda ao corretor alertar e esclarecer o comitente sobre os riscos e a segurança do negócio para cujo encaminhamento buscou a intermediação, prevenindo-o, na medida do possível, quanto aos percalços econômicos e legais que poderá ter pela frente. Se assim não agir, terá agido com culpa e indenizará as perdas e danos experimentados pelo comitente desde que tenha provada relação com a falta dos esclarecimentos que deveria prestar(...)”. (MATIELLO, 2003, p. 450).

O dever de indenizar ficará restrito à comprovação da culpa do corretor, restando evidente que, uma vez que o profissional da corretagem comprove a diligência no que concerne às informações prestadas e assistência exigida, fica protegido quanto ao dever de indenizar. Na medida em que o dano não tiver relação com a atividade de intermediação, o mediador ficará isento de reparar eventuais danos sofridos pelo comitente, em virtude da frustração do negócio.

Não obstante a esta salvaguarda para os corretores e preocupado com a judicialização crescente dos casos envolvendo questões indenizatórias decorrentes de atrasos na entrega de imóveis, comissão pela corretagem, lucros cessantes e cláusula abusivas, o Superior Tribunal de Justiça tem debatido e promovido seminários para disciplinar a jurisprudência acerca desses temas.

Com o intuito de acolher os clientes prejudicados com o atraso na entrega de imóveis, bem como os corretores e as empreiteiras e construtoras a corte promove palestras para a sociedade civil participar e questionar. Para tratar de indenizações no Tema 970, o ministro Luis Felipe Salomão proferiu palestra com o tema "O Judiciário e o mercado imobiliário" no encerramento do seminário *Novas tendências do direito imobiliário* em novembro de 2019.

No seminário também discorreu-se sobre as palestras: "Evolução da regulação em matéria de direito imobiliário", com o presidente do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim), Olivar Lorena Vitale Júnior, e "Contratos imobiliários e o direito do consumidor", presidida pelo professor da Universidade de Brasília (UnB) André Macedo de Oliveira, com a participação do diretor da Ibradim, Carlos Alberto Garbi. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, [http:// www.stj.jus.br/sites/porta/paginas/ Comunicacao/Noticias/Judicializacao-do-setor-imobiliario-e-debate-sobre-comissao-de- corretagem-encerram-seminario.aspx](http://www.stj.jus.br/sites/porta/paginas/Comunicacao/Noticias/Judicializacao-do-setor-imobiliario-e-debate-sobre-comissao-de-corretagem-encerram-seminario.aspx), acesso em janeiro de 2020).

4.2 A RESPONSABILIDADE CIVIL NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Para que o corretor de imóveis seja responsabilizado civilmente por um dano cometido nos termos do Código de Defesa do Consumidor, algumas circunstâncias precisam ser observadas. A princípio é necessário verificar a existência da relação de consumo entre o corretor e o cliente. Em seguida, é importante saber se há alguma empresa envolvida na negociação que tenha uma relação trabalhista com esse corretor. Esses fatores são importantes para qualificar, ou não, o corretor como fornecedor. Por outro lado, é de igual importância constatar que cliente em questão é o destinatário final do serviço prestado pelo corretor, para enquadrá-lo, ou não, como consumidor.

Com efeito, a Lei Consumerista, no *caput* do artigo 2º, define consumidor como sendo toda pessoa, física ou jurídica, que adquire ou utiliza produtos ou serviços como destinatário final, e explicita, no parágrafo 2º, de seu artigo 3º, que serviço é toda atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, exceto a trabalhista.

Esse enunciado define *consumidor* a partir de um critério econômico e resulta que se o comitente contratar o corretor para intermediar negócios para desenvolver sua própria atividade comercial, não será destinatário final, e, portanto, não estará submetido ao regramento do Código de Defesa do Consumidor. É a hipótese de uma empresa que tenha por objeto social a compra de grandes fazendas para transformar em condomínios fechados e que contrate um corretor para buscar essas áreas para ela. Nesse caso, a relação jurídica celebrada entre a empresa/incorporadora e o corretor não é de consumo, pois a aquisição dos imóveis pela comitente tem por finalidade a revenda e não a utilização pessoal e direta desses bens. (RIBEIRO, 2007).

Caso o corretor seja empregado da imobiliária ou da construtora que intermediou a negociação, a responsabilidade recai sobre a empresa, que terá o dever de indenizar. Caso esse corretor trabalhe, de fato, como autônomo e tenha sido contratado para prestar os seus serviços, como profissional liberal, a situação será diferente em relação ao diploma enunciado. Vejamos como a Lei Consumerista distinguiu esses dois casos:

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.

§ 4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa. (CODIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, 1990).

Ambos os casos são contemplados pelo Código de Defesa do Consumidor que é anterior ao Código Civil de 2002. No primeiro caso, o corretor é apenas um funcionário e a empresa que deve ser considerada como “fornecedora”, na acepção Consumerista. E, pelo caráter protetivo da lei, ela tem a obrigação de provar que a ação do seu funcionário ou preposto não causou o dano alegado pelo cliente para comprovar a inexistência de nexo causal. Neste caso, a empresa arca com o ônus da prova porque, para o código, o consumidor é o polo mais frágil da relação de consumo e a teoria adotada é a da Responsabilidade Civil Objetiva. Como já vimos no capítulo anterior, essa teoria exclui o elemento culpa da responsabilidade, permanecendo apenas o dano e o nexo de causalidade.

Por conseguinte, o segundo caso é o que mais preocupa os corretores, pois com alto nível de desemprego o grande número desses profissionais que estavam em formação foram inseridos no mercado de trabalho e a falta de experiência pode levá-los a cometer faltas que gerem danos. Nesse sentido, o corretor que provocar danos ao seu cliente no exercício autônomo de sua profissão tem o dever de indenizar. E, quando se tratar de uma relação de consumo é possível alcançar até situações em que sequer foi celebrado contrato de corretagem. Todavia, a teoria aplicada ao segundo caso é a mesma do Código Civil, ou seja, a Teoria da Responsabilidade Subjetiva, onde o elemento culpa é de suma importância e deve ser apurado.

É relevante destacar que nesse segundo caso, embora a teoria aplicada seja a mesma do Código Civil, os desdobramentos serão outros. No Código Civil, cabe ao ofendido o ônus da prova. Mas para o Direito do Consumidor, o ônus da prova é do profissional que prestou o serviço (fornecedor). O mesmo precisa comprovar que não houve defeito no serviço prestado. Caso não seja possível, arcará com a obrigação de indenizar. Dessa forma fica nítida a vantagem do consumidor nos casos em que a norma protetiva possa incidir. Outro desdobramento está relacionado ao contrato de corretagem, no qual cláusulas contratuais que contrastem com as normas de ordem pública inseridas no Código serão anuladas. É o caso de o corretor estipular

no contrato que ficará eximido de qualquer responsabilidade por eventuais danos que sua atividade venha a causar ao consumidor.

4.3 AS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS

Ao corretor compete informar o seu cliente sobre todos riscos, características, detalhes e circunstâncias do negócio com boa-fé, lealdade e transparência pois esse é o mister de sua atividade. Como já foi abordado neste capítulo, no artigo 723 do diploma civilístico esta positivado o dever do corretor de informar a respeito do negócio. Assim, o profissional deve informar antecipadamente sobre a sua comissão pela corretagem para que seu contratante não seja surpreendido no momento da transação, bem como, deve informar qual das partes será responsável pelo pagamento de sua comissão. Vejamos como aduz o ministro do STJ, Humberto Martins:

Nos casos que envolvem compra e venda de imóveis, o fato de a informação sobre taxa de corretagem ter sido fornecida em contrato no mesmo dia do fechamento do negócio não significa descumprimento do dever de informar previamente o consumidor sobre os custos, de acordo com o precedente estabelecido no Tema 938 do sistema de recursos repetitivos do STJ.

O recurso repetitivo, julgado em 2016, estabeleceu a validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de compra e venda de imóveis, desde que ele seja previamente informado do preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão.

Com base nesse entendimento, a 3ª Turma excluiu da condenação imposta a duas construtoras a indenização relativa à comissão de corretagem (REsp 1.747.307).

Para o relator dos recursos das construtoras, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a celeridade da informação não revela inobservância do dever de informar. Segundo o ministro, o fato de a proposta ter sido aceita no mesmo dia da celebração do contrato é irrelevante, não devendo ser mantida a distinção estabelecida pelo tribunal de origem. "O que realmente importa para a aplicação da tese firmada no Tema 938 é verificar se a comissão de corretagem não foi escamoteada na fase pré-contratual, como se estivesse embutida no preço, para depois ser cobrada como um valor adicional, gerando aumento indevido do preço total", disse Sanseverino. (Revista Consultor Jurídico, 11 de novembro de 2019, 9h20. <https://www.conjur.com.br/2019-nov-11/veja-stj-julgado-dever-informacao-consumidor>)

Para a legislação consumerista a obrigação de informar tem uma conotação mais latente pois ela se liga à liberdade de escolha do cliente. Quando um cliente procura o auxílio profissional de um corretor de imóveis, ele busca por informações consistentes de ordem técnica, econômica e mercadológica para capacitar a tomada de decisão de compra, ou não, de um bem de valor que é o sonho material de milhões de brasileiros

Quando se trata de conquistar esse tão almejado sonho através de financiamento bancário a quantidade de informações deve ser ainda maior, pois o cliente passará a pagar a parcela desse financiamento por dez, vinte e até trinta anos. Assim, mais do que obrigação decorrente de lei, o dever de informar é uma forma de cooperação, uma necessidade social. Na atividade de fomento ao consumo e na cadeia fornecedora, o dever de informar tornou-se autêntico ônus proativo incumbido aos fornecedores (parceiros comerciais, ou não, do consumidor), pondo fim à antiga e injusta obrigação que o consumidor tinha de se acautelar (*caveat emptor*)", explicou Humberto Martins no julgamento do REsp 1.364.915.

Dessa forma, para oferecer um imóvel no mercado o corretor deve antes conhecer e se inteirar sobre: a estrutura física do mesmo, a região em que se encontra, os vícios aparentes, se naquela rua há alagamentos, se há comércio de drogas ou prostituição próximo. Esses são apenas alguns exemplos que levam a demandas judiciais e que podem passar despercebidos por um corretor inexperiente.

Além desses aspectos, a parte de documentação deve ser analisada previamente para evitar inúmeros embaraços no momento de concluir a negociação. Esse cuidado é de vital importância para a segurança jurídica do corretor e do seu cliente. Pois, evita a perda de tempo e embaraços desnecessários. Como por exemplo, verificar o registro imobiliário daquele imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente. Com a intenção de se precaver o corretor deve certificar-se da qualificação do proprietário, as certidões negativas de débitos que possam arrolar o bem na esfera pública ou privada e a descrição detalhada do imóvel. Essas são características de um bom corretor. Após o levantamento dessas informações elas devem ser repassadas para o cliente para que ele decida e o corretor deve ter registrado esse repasse em seus arquivos para que não seja responsabilizado civilmente por danos posteriores ao cliente e consiga fazer prova de sua diligência, perícia e prudência. Depois da ética, informação é o maior valor que um corretor pode

agregar a um bem e a sua carreira, ela cria oportunidades, impulsiona a economia e gera crescimento.

4.4 OS CUIDADOS COM A PROPAGANDA DO IMÓVEL

Para anunciar um imóvel, o corretor precisa da autorização do proprietário e do número do seu registro no órgão de classe expresso junto ao anúncio, em caso de anúncio físico. Para anúncios virtuais o número de registro pode estar visível no site ou na descrição do imóvel. Bem como o número do Registro de Incorporação, quando se tratar de um imóvel em construção. Só não pode deixar de colocar essas informações no anúncio, pois implicará em multa.

Além disso, ao corretor se aplicam todos os dispositivos legais que tratam da publicidade e propaganda, aos quais o Marketing Imobiliário está sujeito. E com efeito, a responsabilidade civil que envolve essas ações de divulgação é objetiva. Pois bem, esse dever de verificação das informações publicitárias tem particular importância no caso de obra em andamento, em que não foram concluídos todos os itens de acabamento ou finalizada a implantação de equipamentos de lazer, aspectos que influem sobre a atratividade do negócio. Não pode haver discrepância entre o que está contido no memorial descritivo, necessariamente arquivado no Registro de Imóveis à disposição do corretor, portanto, e o que é prometido na publicidade utilizada pelo profissional.

Outra hipótese de discrepância resulta da utilização de plantas baixas sedutoras, com a disposição de móveis que, se tivessem sido desenhados na mesma escala, não caberiam na peça em que foram colocados. Trata-se de típica propaganda enganosa, capaz de induzir o consumidor a comprar um bem que de fato não atende às suas necessidades. O que ocorre, neste caso, é uma oferta de área útil superior à efetivamente disponível. Vejamos como ensina o professor Carlos Alberto Etcheverry em seu artigo:

Havendo contradição, o que vale é a informação ou oferta feita na publicidade. É o que diz o art. 30 do CDC:

"Toda informação ou publicidade suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado."

Pode o consumidor, assim, optar por uma das alternativas estabelecidas no art. 35, que são: 1. exigir o cumprimento forçado da

obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;
 2. aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;
 3. "rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada e perdas e danos."

Também pode, conforme dispõe o art. 18 do CDC, pedir o abatimento proporcional do preço convencionado, já que este abrange itens inexistentes no bem que veio a ser entregue.
 (<https://jus.com.br/artigos/742/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-o-corretor-de-imoveis>)

A propaganda imobiliária é a principal ferramenta de trabalho do corretor de imóveis. Anunciar em rádios, jornais, televisão e internet, os imóveis à venda, é uma prática recorrente e exitosa no meio imobiliário. A máxima da propaganda nesse ramo é "ser visto para ser lembrado". Uma vez que o corretor é autônomo e por isso não tem salário, o seu rendimento é extraído das comissões advindas das intermediação realizadas naquele mês, se não vender fica sem remuneração.

Essa característica é a principal dificuldade para um profissional liberal. O mesmo precisa administrar bem os seus recursos para suportar períodos com baixa nas vendas, mantendo o seu emocional saudável e o seu nível de profissionalismo satisfatório, mantendo as suas ofertas sempre em evidência. Nesse contexto, alguns corretores usam suas próprias redes sociais para divulgar imóveis e fechamentos de negócios como forma de autopromoção e no afã de vender o imóvel mais rápido ofertando a alguém da sua rede social. Porém, nas mãos de um corretor em negociação pode passar altas somas em dinheiro, documentos sigilosos e até detalhamentos financeiros da vida de seu cliente. O fato de dar publicidade a uma oferta de imóvel é salutar. O problema é que misturar a vida profissional com a vida privada pode causar danos irreversíveis para este profissional, pondo em risco a sua vida, sua imagem, sua reputação e até mesmo a segurança dos seus clientes.

A internet é uma aliada poderosa do corretor de imóveis, mas deve ser utilizada com cuidado para não colocar o profissional em uma cilada. A rede mundial de computadores dá visibilidade ao objeto e aproxima o cliente do corretor quando usada com estratégia e segurança para facilitar a negociação, com imagens em tempo real, fotos, vídeos, transferência de documentos e de dinheiro, economizando custos com deslocamentos tanto do cliente quanto do profissional.

O corretor torna-se essencial quando apresenta informações extras ao que está escrito na internet. Como por exemplo, aspectos de confiabilidade técnica, questões sobre a documentação, valorização do imóvel, formas de pagamento, entre outros. Quando bem informado pelo corretor, o cliente passa a confiar no profissional. A robótica com inteligência artificial pode não estar muito longe de conseguir esse feito na visão de alguns, mas para nós ainda é um futuro bem distante pois confiança e segurança jurídica ainda são moedas fundamentais para que a venda se concretize.

Até a conclusão dessa pesquisa não encontramos instrumentos jurídicos e tecnológicos suficientes para realização da venda de imóveis eletronicamente no Brasil, mas sabemos que essa já é uma realidade para o setor de aluguéis, através de aplicativos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer desse trabalho monográfico buscou-se entender a profissão do corretor de imóveis para compreender quais são as principais fragilidades que resultam em dano à sociedade. Foram detalhados os aspectos jurídicos e regulamentares utilizados para coibir a prática de atos ilícitos por parte desse profissional. Estabeleceram-se sugestões de cuidado para que o mesmo não venha a incorrer em falta na intermediação dos negócios jurídicos que lhe são caros, de acordo com a boa-fé, a lealdade, a diligência, a perícia e a transparência. Para promover a confiança e a solidez da segurança jurídica nas transações imobiliárias que a sociedade precisa, através da informação e do conhecimento que circunscreve esse mercado.

Observou-se que a pujança da construção civil no ramo da habitação deveu-se a políticas governamentais de incentivo à aquisição de moradias. Essas políticas se deram por meio de financiamentos habitacionais, majoritariamente realizados pela Caixa Econômica Federal - CEF com recursos do Tesouro Nacional, da Poupança e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Subsídios governamentais diminuíram o valor da “Entrada” dos financiamentos e os sistemas de amortizações possibilitaram a compra da tão sonhada casa própria com uma parcela proporcional ao valor de um aluguel equivalente ao imóvel.

Esse fato criou um movimento de manada em direção aos bancos, construtoras e, principalmente, aos corretores e imobiliárias. As vendas se aceleraram até extrapolar a capacidade imobiliária, de financiamento e de construção instaladas no país. Despertou o interesse lucrativo de pequenos e médios empresários que começaram a investir seu capital na construção de unidades habitacionais de acordo com os padrões mínimos que a CEF exigia. O crescimento do número de contratos fechados foi vertiginoso e alguns cuidados foram deixados de lado, em especial no caso dos imóveis em construção. Verificou-se que a não observância a normas, procedimentos e a inferior qualidade dos materiais usados gerou problemas posteriores. E, parte dessa população que, inicialmente, adquiriu o seu imóvel financiado por até trinta anos, começou a procurar auxílio judicial para reparar os seus prejuízos.

O volume caudaloso dessas reclamações desaguou no Poder Judiciário que invocou o instituto da responsabilidade civil para reverter os prejuízos causados

aos compradores e responsabilizar construtoras, imobiliárias e corretores de imóveis por ações e omissões realizadas na condução do negócio jurídico do qual fizeram parte.

Por fim, detalhou-se em que circunstâncias o Código Civil deveria ser aplicado e consequências dessa aplicação corroborada pelo Código de Ética da categoria. Da mesma forma, em relação ao Código de Defesa do Consumidor, esmiuçou-se como o corretor deveria proceder na sua atividade, a fim de não provocar danos ao seu cliente, se precavendo de situações arriscadas e difundindo o seu trabalho de forma autónoma, perspicaz e lucrativa.

REFERÊNCIAS

BARROS, Aidil Jesus daSilveira; LEHFELD, Neide Aparecida. **Metodologia do Trabalho Científico**. 3. Ed. São Paulo: Prentice Hall, 2007.

BEBBER, Julio César. **Danos extrapatrimoniais**. Revista LTR. Vol. 73 nº 1, janeiro de 2009.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm; Acesso em: novembro de 2019.

_____, **Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências**.

Brasília: 1978. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm; Acesso em: novembro de 2019

_____, **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências**.

Brasília: 1990. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm; Acesso em: dezembro. 2019.

COFECI. **RESOLUÇÃO-COFECI N.º 326/92 - Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis**. Disponível em:

http://www.cofeci.gov.br/portal/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf; Acessado em: outubro de 2019.

CAENEGEM, R. C. **Uma introdução histórica ao direito privado**. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de responsabilidade civil**. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2010.

COELHO, Fabio U. **Curso de direito civil. Obrigações, responsabilidade civil**. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014

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

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil. Responsabilidade civil**. 3ed. Revista. São Paulo: Saraiva, 2005.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 4: Responsabilidade civil**. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GONÇALEZ, Marcio Carbaca. **Publicidade e Propaganda: história da publicidade no Brasil**. Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2009

JUSTO, António Santos. **Direito Privado Romano I** (Parte geral). 3. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2008.

LEONARDI, Marcel. **Responsabilidade civil dos provedores de serviços**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil – Fontes acontratuais das obrigações e responsabilidade civil** – vol. V. 5^a ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001.

LUTZKY, Daniela Courtes. **A reparação de danos imateriais como direito fundamental**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos da Metodologia Científica**. 8.ed.São Paulo: Atlas. 2019

MATIELLO, Fabricio Zamproga. **Código Civil Comentado**. São Paulo: Ltr., 2017.

RIBEIRO, Viviane Mandato Teixeira da Silva, **O contrato de corretagem no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil**, Revista 36. São Paulo, 2007.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Responsabilidade Civil no Direito Romano e Responsabilidade Civil Contemporânea**. Em homenagem a Sílvia de Salvo Venosa. São Paulo: Atlas, 2011.

TARTUCE, Flávio, **Direito Civil: Teoria Geral Dos Contratos e Contratos Em Espécie**; 7 Ed. – vol. 3. Rio De Janeiro: Forense, 2012.

VENOSA, Sílvia de Salvo. **Direito Civil: responsabilidade civil**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.