



UNIVERSIDADE POTIGUAR
JOAQUIM DE SANTANA
SUZY EMMANUELLY DO NASCIMENTO ALVES

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE
IMÓVEIS E PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

NATAL/RN
2022

JOAQUIM DE SANTANA
SUZY EMMANUELLY DO NASCIMENTO ALVES

**RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS E PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Graduação da Universidade
Potiguar como requisito parcial para obtenção
do título de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me. Fabiano César Petrovich Bezerra

NATAL/RN
2022

JOAQUIM DE SANTANA
SUZY EMMANUELLY DO NASCIMENTO ALVES

**RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS E PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de Bacharel e aprovado em sua forma final pelo Curso de Graduação em Direito, da Universidade Potiguar.

Natal/RN, 02 de junho de 2022.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Me. Fabiano César Petrovich Bezerra
Universidade Potiguar

Prof. (titulação: Esp., Me. ou Dr.) Fulano de Tal
Universidade Potiguar

Prof. (titulação: Esp., Msc. ou Dr.) Fulano de Tal
Instituição de Ensino

“Você não consegue escapar da
responsabilidade de amanhã esquivando-se
dela hoje”.

Abraham Lincoln

AGRADECIMENTOS

Joaquim de Santana

Agradeço, inicialmente, a Deus, por me dar forças para que eu pudesse chegar até aqui.

À minha família como um todo, que sempre esteve ao meu lado.

Às minhas companheiras de luta, que sempre acreditaram na minha capacidade.

Ao Professor Fabiano Petrovich pela orientação, apoio e confiança em mim depositados.

Por fim, agradeço à minha amiga e coautora Suzy Emmanuely do Nascimento Alves, por me apoiar e me incentivar na realização deste trabalho.

Suzy Emmanuely do Nascimento Alves

Inicialmente, a Deus, que me auxiliou e me possibilitou concluir essa jornada.

À minha padroeira Nossa Senhora do Livramento.

À minha mãe e ao meu filho, os quais foram ferramentas essenciais para a superação dos meus desafios.

Ao Professor Fabiano Petrovich pela orientação, apoio e confiança em mim depositados.

Por fim, agradeço ao meu amigo e coautor Joaquim de Santana, por me apoiar e por me incentivar na realização deste trabalho.

RESUMO

A compreensão acerca da responsabilização civil é de extrema necessidade para as discussões sociais, principalmente quando se refere às relações de consumo entre o corretor de imóveis e o consumidor/cliente. Assim, considera-se que a problemática da questão é sobre como corretor pode vir a ser responsabilizado civilmente, de modo objetivo ou subjetivo, a partir do entendimento acerca da proteção dos consumidores. Mais ainda, justifica-se tal pesquisa devido à importância e à relevância que tal discussão apresenta para as sociedades, principalmente porque incide sobre o público consumidor, o qual, muitas vezes, carece da proteção efetiva diante dos seus fornecedores; nesse caso, do corretor de imóveis. Como objetivo, aspira-se analisar a responsabilidade civil do corretor de imóveis em relação à proteção dos consumidores, seja ela objetiva ou subjetiva. Assim, emprega-se da pesquisa bibliográfica e legislativa com abordagem qualitativa. Conclui-se, à vista disso, que a responsabilidade civil do corretor de imóveis deve ser considerada de natureza objetiva se este for associado a uma sociedade empresarial imobiliária, de acordo com o art. 14 do CDC; mas, se este for visualizado como profissional liberal, embora ainda se aplique o Código de Defesa do Consumidor, deve-se incidir o art. 14, §4º, o qual descreve a responsabilidade subjetiva dos profissionais liberais com o intuito de equilibrar o mercado de consumo.

Palavras-chaves: Corretor de imóveis. Responsabilização civil. Proteção do consumidor.

ABSTRACT

The understanding about civil liability is extremely necessary for social discussions, especially when it comes to consumer relations between the realtor and the consumer / customer. Thus, it is considered that the problematic issue is about how a realtor can be held civilly liable, objectively or subjectively, from the understanding about consumer protection. Moreover, such research is justified due to the importance and relevance that this discussion presents for societies, especially because it focuses on the consumer public, which often lacks effective protection before their suppliers; in this case, the real estate broker. As a goal, we aspire to analyze the civil liability of the real estate broker in relation to consumer protection, whether objective or subjective. Thus, it employs bibliographic and legislative research with a qualitative approach. It is concluded, in view of this, that the civil liability of the real estate broker should be considered objective if he is associated with a real estate company, according to art. 14 of the CDC; but if he is viewed as a liberal professional, although the Consumer Protection Code still applies, the art. 14, §4 should apply, which describes the subjective liability of liberal professionals in order to balance the consumer market.

Keywords: Real estate broker. Civil liability. Consumer protection.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 CARACTERIZAÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA DA ATIVIDADE DE CORRETAGEM E DIRETRIZES BASILARES DA RESPONSABILIDADE CIVIL.....	9
1.1 DEFINIÇÃO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CORRETOR DE IMÓVEIS	9
1.2 DEFINIÇÃO, FUNDAMENTOS E CARACTERÍSTICAS DA RESPONSABILIDADE CIVIL	12
2 REGULAMENTAÇÃO E RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL PARA A ATIVIDADE DE CORRETAGEM DE IMÓVEIS.....	14
2.1 RESOLUÇÕES E REGULAMENTOS INCIDENTES NA ATIVIDADE DE CORRETAGEM.....	14
2.2 CONTRATO DE CORRETAGEM: CÓDIGO CIVIL E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	15
3 ANÁLISE QUANTO À RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS SOB O VIÉS DA PROTEÇÃO DOS CONSUMIDORES	18
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21
REFERÊNCIAS	22

INTRODUÇÃO

O contexto da responsabilização de um indivíduo perante o outro remonta das mais remotas sociedades, dado que pode ser considerada, inclusive, o princípio basilar do equilíbrio social. Isso significa que determinado sujeito precisa indenizar outrem na mesma medida que causou dano para que o equilíbrio seja reestabelecido. Essa situação é muito visualizada nas sociedades brasileiras, principalmente no que se refere às profissões que podem vir a gerar risco aos consumidores.

É exatamente nessa perspectiva de responsabilização e de indenização que a profissão do corretor de imóveis precisa ser analisada, uma vez que pode vir a gerar danos aos consumidores diretos caso o negócio jurídico seja eivado de vícios. Assim, cabe ser examinado se essa profissão de caráter imobiliário merece ser caracterizada por via do sentido objetivo ou subjetivo da responsabilização civil.

Sob tal linha de análise, evidencia-se que a problemática da situação gira em torno de dois aspectos: a) qual a regulamentação geral e a específica para a profissão do corretor de imóveis visualizado como profissional liberal? e b) como o corretor pode vir a ser responsabilizado civilmente, de modo objetivo ou subjetivo, a partir do entendimento acerca da proteção dos consumidores?

Com base em tais pontos, justifica-se a pesquisa a partir do esclarecimento quanto à sua relevância acadêmica e à sua aplicabilidade nas sociedades. Assim, em primeiro, tem-se que a discussão acerca da responsabilidade civil dos corretores de imóveis é importante porque pode vir a nortear as discussões acadêmicas referentes à relação jurídica imobiliária entre corretor (profissional liberal) e consumidores. Ademais, em segundo, percebe-se a influência social que tal estudo possui na medida em que essa profissão rege as relações jurídicas imobiliárias, principalmente quando relativa ao público consumidor, o qual carece da proteção devida.

A partir da compreensão acerca da problemática e da pertinência referentes à responsabilidade civil dos corretores de imóveis, de modo geral, objetiva-se analisar a responsabilidade civil do corretor de imóveis em relação à proteção dos consumidores. Além disso, de modo específico, aspira-se descrever as resoluções e os regulamentos quanto à atividade de corretagem, bem como esclarecer como se caracteriza o contrato de corretagem, seja a partir do Código Civil, seja a partir do Código de Defesa do Consumidor.

Para suprir tais objetivos, ante um viés metodológico, emprega-se pesquisa com procedimento bibliográfico, legislativo e jurisprudencial, no que se refere à utilização de livros, de artigos científicos e de leis à corretagem de imóveis. Outrossim, tal pesquisa é de natureza aplicada – de modo a estabelecer entendimento sobre como ocorre a responsabilidade civil dos corretores de imóveis em relação à proteção do consumidor –, com objetivo descritivo – de forma a apresentar a situação mencionada sob o contexto do corretor e dos consumidores supostamente lesados –, com abordagem qualitativa e método hipotético-dedutivo (LAKATOS; MARCONI, 2021, *passim*).

Em síntese, sob um viés estrutural, a pesquisa se divide em três tópicos. O primeiro é responsável por definir a profissão do corretor de imóveis e por descrever a sua evolução histórica. O segundo, por sua vez, apresenta as resoluções e os regulamentos incidentes na atividade de corretagem, bem como caracteriza o contrato de corretagem a partir do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor. O terceiro, por fim, relaciona a responsabilidade civil dos corretores de imóveis à premência dos consumidores por proteção.

1 CARACTERIZAÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA DA ATIVIDADE DE CORRETAGEM E DIRETRIZES BASILARES DA RESPONSABILIDADE CIVIL

Será abordado inicialmente como ocorreu a evolução histórica da profissão do corretor de imóveis, assim como será discutido como se caracteriza a relação jurídica da corretagem, especificamente entre o corretor e o consumidor com vistas a compreender o desenvolvimento da atividade profissional e a consequente responsabilização civil desse profissional liberal.

1.1 DEFINIÇÃO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Como definição basilar, pode-se utilizar o texto normativo da Lei n. 6.530/1978, a qual regulamenta a profissão do corretor de imóveis. Assim, tal profissional pode ser designado como toda pessoa física e jurídica habilitada para desenvolver a mediação na compra, venda, locação e permuta de imóveis, assim como opinar acerca da comercialização imobiliária (BRASIL, 1978).

A mencionada lei sofreu diversas atualizações e alterações ao decorrer do tempo, ao considerar que é uma norma relativamente antiga, pois data de 1978, mas é necessário perceber

que o corretor de imóveis é um profissional essencial e de extrema importância para a viabilização de uma negociação de compra ou venda de um imóvel entre comprador e vendedor. Pode-se destacar ainda que, dentro dessa espécie de negociação, é o corretor de imóveis que pesquisa, agencia e formaliza contratos, seja de locação ou de compra e venda, isto é, tal profissional serve como ponte de intermédio para a realização do negócio.

A profissão de corretor de imóveis é bem antiga, conhecida desde o tempo da colonização brasileira; passou a adquirir mais importância, inclusive, quando a Coroa Portuguesa desembarcou no Brasil, na cidade do Rio de Janeiro. Esse reconhecimento se desenvolveu porque, no Brasil, em meio ao período de ocupação de suas terras durante do regime de capitânicas hereditárias, a coroa portuguesa se preocupou em fundar municípios para o povoamento, exploração e defesa da terra (CELANE, 2019, página online).

A cidade do Rio de Janeiro foi um dos berços que a Família Real escolheu, mas, devido à falta de imóveis, o Príncipe-Regente requisitou residências dos habitantes da cidade para ocupá-las. Logo após isso, ordenou que pintassem as residências com as letras maiúsculas “PR” (Príncipe Real), que foi intitulado pelos despejados de “Ponha-se na Rua” e/ou “Prédio Roubado” (CELANE, 2019, página online), como ato de contrariação às atitudes do príncipe de Portugal.

Posteriormente, no início do século XIX, em 1807, houve a necessidade do surgimento da profissão de agente imobiliário, devido à premência pela divisão das terras, dado que, inicialmente, a responsabilidade de toda intermediação imobiliária era dos próprios comerciantes locais ou leiloeiros. Adiante, com o surgimento dos anúncios em 1821, junto à introdução da imprensa no Brasil, o processo de urbanização auxiliou no desenvolvimento da profissão de corretor de imóveis, uma vez que, a partir disso, fora criado o primeiro sindicato de corretores de imóveis no dia 07 de janeiro de 1937, na cidade do Rio de Janeiro, e, logo após, a cidade de São Paulo também adotou o sindicato para maior força da classe (CELANE, 2019, página online).

Após todo o progresso do mercado imobiliário, o qual veio a ser um atrativo para os investidores, o corretor de imóveis se tornou uma profissão fortemente conhecida e defendida, cujo principal e maior defensor foi o Deputado Federal Ulisses Guimarães, o qual, no ano 1951, apresentou um projeto de lei à Câmara dos Deputados, onde justificava todo seu entendimento em relação à profissão de corretor de imóveis (CELANE, 2019, página online).

Com a eclosão dos sindicatos, em agosto de 1962, foi promulgada a primeira lei de regulamentação da Profissão, a Lei n. 4.116/62 (BRASIL, 1962), a qual foi revogada. Entretanto, a situação foi restabelecida em 12 de maio de 1978, com o advento da Lei n. 6.530/78 (BRASIL, 1978), e regulamentada pelo o Decreto n. 81.871/78 (BRASIL, 1978).

Nesse intervalo de tempo, a partir do Código Civil de 2002, definiu-se a relação de negócio e por consequência a sua incidência jurídica (BRASIL, 2002), ou seja, pode-se dizer que o contrato de corretagem é um negócio jurídico que se faz por via do corretor de imóveis quando se compromete com o contratante a realizar um ou mais negócios.

É justamente nesse contexto que se torna importante mencionar como o indivíduo se torna capacitado para exercer a profissão de corretagem, ou seja, não basta apenas possuir um curso de vendas imobiliárias, por exemplo, uma vez que os registros e títulos são essencialmente necessários. Assim, percebe-se que,

de acordo com o COFECI, para se tornar um profissional do mercado imobiliário, é fulcral que o indivíduo seja possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias ou de diploma de curso superior Sequencial e Tecnológico de Ciências Imobiliárias/Gestão de Negócios Imobiliários. Portanto, o registro no CRECI é obrigatório, de modo que a pessoa física ou jurídica não devidamente inscrita no CRECI e que com habitualidade exerça atividade privativa do Corretor de Imóveis, está sujeita a multa, conforme as alíneas a e b, do art. 1º da Resolução-COFECI nº 161/83 (MOREIRA; GÓIS, 2021, p. 145).

Vale ressaltar que o contrato de corretagem não se compara com os tipos de mandato, prestação de serviços, comissão e contrato de emprego, pois a atividade do corretor é uma obrigação de resultado, tendo em vista que o objetivo é a junção de pessoas interessadas na realização o de um negócio jurídico.

Portanto, está é a legislação que rege os preceitos básicos da intermediação imobiliária no Brasil. Porém, a título de complemento, anteriormente à elucidação acerca dos fundamentos da responsabilidade civil, ainda é importante mencionar o texto normativo do art. 723 do Código Civil (BRASIL, 2002), que trata da atividade do corretor de imóveis, veja-se:

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

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

À vista disso, nota-se que, de acordo com o mencionado art. 723 do Código Civil, o profissional corretor de imóveis possui a responsabilidade de intermediar o o negócio jurídico com diligência e prudência, além de prestar todas as informações necessárias para o cliente/consumidor. Com efeito, basicamente, o corretor deve prestar todos os esclarecimentos e todas as explicações necessárias para que tal negócio seja realizado de maneira eficaz, transparente e funcional.

1.2 DEFINIÇÃO, FUNDAMENTOS E CARACTERÍSTICAS DA RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil é oriunda do ideal de reestruturação do equilíbrio (GONÇALVES, 2012, p. 16). É importante perceber que tal responsabilidade possui a sua origem no verbo latino *respondere*, ou seja, significa que determinado indivíduo precisa assumir as consequências jurídicas de certa ação (GAGLIANO; PAMPOLHA FILHO, 2012, p. 46). Mais ainda, nota-se que

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, 2014, p. 90).

Em base, toda atividade que tenha a possibilidade de gerar prejuízo acarreta responsabilidade ou dever de indenizar, assim disserta o art. 186 do Código Civil, ou seja, “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito” (BRASIL, 2002).

O dever jurídico da responsabilidade civil vem como consequência do não cumprimento de uma obrigação sendo um dever jurídico originário ou primário, ou seja, como próprio artigo 186 mencionado acima, a responsabilidade civil faz referência ao dever de reparar um prejuízo causado em decorrência do descumprimento de uma obrigação jurídica (CAVALIERI; SÉRGIO FILHO, 2020, p. 1-10), vale ressaltar que o cumprimento da reparação deve ser sempre proporcional ao dano causado.

Dentro da responsabilidade civil, há duas perspectivas: a subjetiva e a objetiva. Na responsabilidade civil subjetiva, é avaliada a conduta do agente, onde possa ser avaliada se a

ação é dotada de dolo ou culpa. Já na responsabilidade civil objetiva, apresenta ligação à Teoria do Risco, teoria que não analisa a culpa do agente, mas a existência do nexo causal que cria um risco em relação à vítima, ou seja, este fica obrigado a reparar pelo o risco causado, assim, simplesmente não é obrigado a provar a culpa do sujeito (MELO, 2018, p. 59).

Com base nisso, o Código Civil (BRASIL, 2002) determinou como ocorre a obrigação de reparação do dano, note-se:

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

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

Diante desse viés, é importante considerar que o sujeito cuja atividade normalmente desenvolvida ofereça risco a alguém deve suportar o prejuízo causado, ou seja, é de extrema importância estar ciente da sua responsabilidade dentro da relação jurídica. Por isso, anteriormente à elucidação específica quanto às diretrizes regulamentares e normativas da atividade de corretagem, é necessário compreender os elementos essenciais da responsabilidade civil.

Em primeiro, tem-se a conduta ou a ação, que é a conduta humana originária de qualquer pessoa, que venha a causar danos a outrem, seja a ação positiva ou negativa, voluntária ou involuntária (ALVES; SOUSA, 2021, p. 23).

Em segundo, percebe-se a culpa genérica do agente, ou seja, há de se considerar a culpa e o dolo. Logo, enquanto este gera o dever de indenização por receber o tratamento de culpa grave ou gravíssima, aquela ocorre por causa da inobservância de um dever jurídico existente a qual pode ser involuntária, por via da negligência, da imprudência ou da imperícia (TARTUCE, 2017, p. 522).

Em terceiro, considera-se o nexo de causalidade com o elemento que tem que estar presente para que haja o dever de indenização, isto é, na medida em que estabelece a ligação direta entre a conduta e o dano que foi causado em uma relação de causa e consequência, ou seja, o nexo de causalidade vem a representar o elo entre a ação e o prejuízo sofrido (PEREIRA, 2018, *passim*).

Por fim, cita-se o dano ou o prejuízo causado como elemento fundamental para a incidência da responsabilidade civil. Tal dano resulta da comprovação do prejuízo (patrimonial

ou extrapatrimonial) a um bem jurídico (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA NETTO, 2017. p. 235).

À vista disso, a partir da identificação dos elementos essenciais da responsabilidade civil, é importante dissertar acerca da regulamentação e da responsabilização específica para a atividade de corretagem.

2 REGULAMENTAÇÃO E RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL PARA A ATIVIDADE DE CORRETAGEM DE IMÓVEIS

Inicialmente, antes de adentrar na análise da responsabilidade civil propriamente dita para esclarecer os aspectos da sua objetividade/subjetividade, é necessário compreender como a atividade de corretagem incide no plano jurídico brasileiro, principalmente quando considerados o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor como ferramentas de caracterização do contrato de corretagem.

2.1 RESOLUÇÕES E REGULAMENTOS INCIDENTES NA ATIVIDADE DE CORRETAGEM

A origem da regulamentação da corretagem de imóveis no Brasil tem-se na Criação dos Conselhos Federal e Regional de Corretores de Imóveis, ou seja, antes mesmo da regulamentação das transações imobiliárias, já foi terminado pela revogada Lei 4.116/62 (BRASIL, 1962). Tais conselhos foram criados com a função de disciplinar e de fiscalizar o exercício da profissão de corretor de imóveis, sendo autarquias com personalidade jurídica de direito público, com autonomia administrativa, operacional, financeira possuindo, inclusive, o poder de polícia.

Foi a partir da criação do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) e do CRECI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis) que as transações passaram a ser realizadas somente por profissionais habilitados nos conselhos de corretores, quando foram instituídos os primeiros cursos de formação de profissionais corretores, sendo que aqueles que já exerciam a profissão foram obrigados a participar deste curso para manter sua atividade.

Contudo, foi somente a edição da Lei 6.530/78 (BRASIL, 1978), regulamentada pelo Decreto n. 81.871/78, que passou a exigir do profissional corretor de imóveis título de Técnico

em Transações Imobiliárias ou diploma de curso superior Sequencial e Tecnólogo de Ciências Imobiliárias ou Gestão de Negócios Imobiliários. Dessa forma, após a criação dos CRECI, a atividade de corretor passou a ser exclusiva de profissionais devidamente inscritos em seus quadros, sendo aplicada àqueles que não o possuem multas e demais sanções legais cabíveis.

A atividade de corretor de imóveis era regida até 1992 somente pelas já citadas leis, quando foi editado o Código de Ética da profissão pela Resolução n. 326/1992 (BRASIL, 1992b), cujos deveres gerais da profissão foram elencados e explicitados, isto é, os deveres relacionados ao exercício da profissão, à classe e aos colegas, assim como os deveres em relação aos clientes, e ainda as vedações da profissão.

Cabe salientar que foi no Código de Ética (BRASIL, 1992b), em seu art. 5º, que foi fixada a responsabilidade civil do Corretor de Imóveis, ou seja, este responderá cível e criminalmente por atos que venhas a causar danos aos seus clientes, quer por negligência, quer por imprudência, quer por imperícia, respondendo inclusive por infrações descritas como antiéticas.

2.2 CONTRATO DE CORRETAGEM: CÓDIGO CIVIL E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Em primeiro lugar, é importante mencionar como o contrato de corretagem é previsto no Código Civil (BRASIL, 2002). Assim, essa Lei regulamenta o contrato de corretagem em seus artigos 722 a 729, veja-se:

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

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

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

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

Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

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

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

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

Art. 729. Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial.

O texto presente em tais disposições normativas estabelecem que a corretagem é um contrato no qual uma das partes, sendo esta o corretor de imóveis, obriga-se, mediante remuneração, a angariar negócios para a outra parte, no caso um cliente/consumidor, sendo esta uma pessoa física ou jurídica, por mandato de prestação de serviços ou qualquer outra relação de dependência.

É exatamente esse aspecto da relação jurídica que faz da corretagem um contrato típico, causal, consensual, bilateral, oneroso, definitivo, não solene – pode ser de forma tácita, não necessitando ser por escrito – e de resultado (MOREIRA; GÓIS, 2021, p. 133-134). Além disso, cabe ressaltar que suas regras podem ser fixadas pelas partes ou vir expressas em forma de um contrato de adesão, em cujos direitos e obrigações das partes já vêm pré-definidos. É também o contrato de corretagem personalíssimo, que seja, somente o corretor de imóveis pode figurar em uma das partes.

Em segundo lugar, além do Código Civil, é necessário explicitar como é caracterizado o contrato de corretagem com base no Código de Defesa do Consumidor, ao considerar a relação de consumo definida pelos seus elementos basilares, quais sejam, consumidor, fornecedor e produto/serviço (FILOMENO, 2018, p. 26).

Portanto, antes de se analisar a figura do corretor de imóveis junto ao Código de Defesa do Consumidor, torna-se imprescindível entender o que é consumidor, fornecedor e produto/serviço.

Assim, tem-se por consumidor toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final, sendo ainda equiparado aqueles que tenham intervindo nas relações de consumo, mesmo que indetermináveis (BENJAMIN, 2019, p. 272), conceito o qual apresenta maior abrangência de acordo com os arts. 2º, parágrafo único, e 29 do Código de Defesa do Consumidor, veja-se (BRASIL, 1990):

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

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

Art. 29. Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas.

Já o fornecedor pode ser compreendido como toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira e até os entes despersonalizados, desenvolvedores de atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços e finalmente por produto, todo e qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial e por serviço, como sendo uma atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, seja de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, excetuando-se as decorrentes das relações de caráter trabalhista – art. 3º do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990).

Desta feita, uma vez que o corretor de imóveis presta os seus serviços no mercado de consumo – art. 3º, §2º, do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990), não pode ser considerado um mero vendedor ou locador, em seu trabalho deve agir com clareza, deve ser probo, prudente, esclarecer toda e quaisquer dúvida de seus clientes/consumidores, ser zeloso com o imóvel sob sua administração, e, antes de tudo, agir com boa-fé e ética, tudo dentro das normas regulamentadoras de seu Código de Ética (BRASIL, 1992b).

Portanto, não basta ao corretor analisar os dados e detalhá-los aos seus clientes/consumidores, deve também primar por seus anúncios publicitários, sempre os elaborando em cima da realidade e da documentação contida nos Registros de Imóveis, uma vez que se caracterizam como consumidores até mesmo os indivíduos expostos às práticas publicitárias.

Ante a conjuntura social brasileira, em cujos direitos do consumidor são cada vez mais defendidos e fiscalizados por entidades cíveis, foi criada a Comissão de Atendimento ao Consumidor no Mercado Imobiliário, denominada CRECICON, composta por Corretores de Imóveis inscritos no Regional, sendo uma via disponível para resolução de problemas consumeristas (BRASIL, 1992a).

Apesar de o Código de Defesa do Consumidor destacar as infrações penais relacionadas ao sujeito, o corretor de imóveis tem-se por polêmica sua responsabilidade civil, visto que esta se for considerada objetiva, não há a necessidade de comprovação de culpa em caso de dano causado ao cliente, porém se subjetiva tal comprovação se faz necessária.

Neste sentido, se a atividade de corretor de imóveis for considerada uma relação de consumo está será enquadrada como de responsabilidade objetiva, visto que na condição de consumidor, o cliente tem vulnerabilidade perante o corretor. Contudo se considerarmos a relação como de cliente e profissional liberal, tal vulnerabilidade fica mitigada, cabendo a prova de culpa do corretor no dano ocorrido, de acordo com o art. 14, §4º, do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990).

3 ANÁLISE QUANTO À RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS SOB O VIÉS DA PROTEÇÃO DOS CONSUMIDORES

Como já analisado, nos casos em que se configura relação de consumo, será aplicada a Lei específica, mais precisamente o Código de Defesa do Consumidor. Assim, nota-se que o art. 14 do CDC já delimita os moldes de consideração da responsabilidade objetiva (BRASIL 1990), veja-se:

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.

Nessa linha de raciocínio, percebe-se que o corretor de imóveis tem que trabalhar de forma transparente, prudente e diligente para a obtenção do resultado esperado pelo consumidor, ao buscar assessorar e passar informações ao interessado pelo imóvel em negociação. Assim, pode-se considerar que a responsabilidade do corretor surge em face do não

cumprimento de algum ato contratual ou normativo, o que deve resultar no pagamento de indenização à vítima.

Com efeito, salienta-se que um dos pontos importantes é a análise da documentação; ou seja, é necessário que o corretor de imóveis saiba identificar toda documentação com vistas a evitar possíveis problemas na celebração do contrato. A existência do gravame no imóvel é uma preponderante elementar para decisão da formalização de um contrato de compra e venda, em virtude dos riscos inerentes. Isso significa que

o corretor de imóveis não é mero intermediador, além de prestar todas as informações e esclarecimentos necessários para a celebração de um contrato idôneo, é assaz que, *ad exemplo*, num contrato de compra e venda, o profissional averigue as documentações pertinentes antes da assinatura do contrato, abarcando tanto as documentações do imóvel, a integridade seja do proprietário do imóvel ou do comprador, de acordo quem seja o comitente (MOREIRA; GÓIS, 2021, p. 139).

É exatamente nesse aspecto que precisa ser analisada a natureza da relação entre o consumidor e o corretor, pois, para classificação adequadamente a responsabilização em objetiva ou subjetiva, necessita-se esclarecer se o corretor faz parte de uma sociedade empresarial de corretagem ou se é simplesmente um profissional liberal, uma vez que, no contexto consumerista, a aplicação da responsabilidade se inverte da prevista no Código Civil, a qual é predominantemente subjetiva, de acordo com os arts. 186 e 187, bem como do 927 e do seu parágrafo único (BRASIL, 2002), quais sejam:

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

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

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

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

Em primeiro, ao levar em consideração a pessoa jurídica na relação de consumo, como uma imobiliária a qual possui corretores funcionários, considera-se a responsabilidade objetiva a partir do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990). Em segundo, contudo,

o corretor, uma vez caracterizado como profissional liberal, também com base na relação jurídica de consumo, não possui responsabilização objetiva, mas subjetiva, com o intuito maior de equilibrar as relações, pois, diferentemente do que ocorre com a sociedade empresarial imobiliária, o legislador aplica a responsabilização subjetiva para os profissionais liberais – art. 14, §4º, do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990).

Dessa maneira, em relação à responsabilização do corretor de imóveis que trabalha de forma autônoma, ou seja, enquanto pessoa física, o Código de Defesa do Consumidor prevalece na responsabilidade subjetiva. Portanto, deve ser visualizado o dano, o nexo de causalidade (ato comissivo ou omissivo), bem como o dolo ou a culpa (negligência, imprudência ou imperícia). Desse modo, acerca da análise da culpa *lato sensu* referente ao corretor de imóveis, o dolo deverá ser contemplado quando este tiver a verdadeira intenção de causar dano ao consumidor, mas,

já no que concerne à negligência restará configurada quando o corretor se omitir ou deixar de atuar em situação em que deveria agir; a imprudência será visualizada quando tiver deixado de tomar o cuidado devido na análise do imóvel, seja a parte física ou suas nuances documentais, agindo sem a cautela necessária; e a imperícia diante de não observar uma norma técnica aplicável ou até mesmo faltar aptidão e/ou habilidade para o exercício da profissão (MOREIRA; GÓIS, 2021, p. 141).

Nessa linha, deve ser observado, em face do corretor profissional liberal, se houve a intenção de causar prejuízo ao consumidor, isto é, observar-se-á ainda se houve omissão ou se deixou de atuar em situações necessárias por imprudência ou por imperícia.

À vista disso, nota-se que a atividade de corretor de imóveis não se resume apenas em apresentar cliente/proprietário, pois há de haver boa-fé, zelo, prudência, diligência e principalmente transparência nas informações passadas aos clientes/consumidores. Assim, deve-se apresentar tudo de forma segura para não ter problemas na concretização do negócio. Inclusive, a título de complementação, salienta-se que existem diversas disposições normativas no Código de Defesa do Consumidor que tratam da obrigação de prestar as informações aos consumidores, sejam eles compradores ou vendedores, tais como, art. 6º, incisos III, IV, VI e parágrafo único; art. 20, incisos I, II, III, e §§ 1º e 2º; art. 30, 31 e 36, parágrafo único e, por fim, 37, §§ 1º, 2º e 3º.

Noutro sentido, o STJ fez bem em delimitar a extensão da cadeia de fornecimento, para fins de atribuição de responsabilidade civil, com base nos artigos 7º, 20 e 25 do CDC. A lei não

usa tal expressão, referindo-se, na verdade, a ofensas que têm "mais de um autor", ou a danos cuja causação tem "mais de um responsável". O julgado pontua que, para integrar a cadeia de fornecimento, o terceiro deve guardar relação com o bem fornecido ou serviço prestado (STJ, 2022).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da análise relativa à evolução histórica da profissão do corretor de imóveis e das relações jurídicas que envolvem tal contexto, compreende-se as diretrizes quanto à conceituação, à regulamentação e, por fim, à responsabilidade civil do corretor de imóveis.

Evidencia-se, inclusive, que a relação jurídica de corretagem tem por base a Lei 6.530/1978, a qual regulamenta a profissão do corretor de imóveis, mas também pode ser complementada pelo Código Civil e pelo Código de Defesa do Consumidor.

No tocante ao contexto histórico, a profissão de corretor de imóveis chegou ao Brasil bem antes da família imperial portuguesa, mas foi com esta chegada que obteve mais notoriedade. Com a eclosão dos sindicatos, já nos anos 1960, foi promulgada a primeira lei de regulamentação da Profissão, a Lei n. 4.116/62, a qual foi posteriormente revogada em maio de 1978, com o advento da Lei n.6.530/78, lei esta que foi regulamentada pelo o Decreto n. 81.871/78.

Com o advento dessas leis regulamentadoras, somente profissionais habilitados e cadastrados nos conselhos de profissão, federal ou regional, puderam continuar a exercer a função. Estes conselhos, COFECI E CRECI, elaboraram um Código de Ética a ser seguido por todos os corretores de imóveis, mas foi somente a partir do novo Código Civil, editado em 2002, que a responsabilidade civil do corretor de imóveis foi regulamentada efetivamente.

Nessa perspectiva, evidencia-se que a responsabilidade civil é oriunda do ideal de reestruturação do *status quo ante*. Com efeito, esse instituto visa a devolver ao prejudicado, por via de uma indenização ou obrigação de fazer, o seu direito, isto é, a sua situação anterior à prática ofensiva ao seu direito antes da ação/omissão praticada por uma pessoa física ou jurídica.

A responsabilidade civil é analisada em suas duas perspectivas: a subjetiva e a objetiva, dentro da atividade de corretagem. Assim, analisa-se os supostos atos do corretor de imóveis que venham a prejudicar um cliente/consumidor, o qual deve ser indenizado

independentemente da culpa do corretor (responsabilidade objetiva) ou somente se este agiu com culpa (responsabilidade subjetiva).

Portanto, para definir a responsabilidade civil do corretor de imóveis como objetiva ou subjetiva, utiliza-se do Código Civil e, principalmente, do Código de Defesa do Consumidor, dado que o contexto da corretagem se enquadra nos moldes da relação consumerista, seja o corretor parte integrante de uma empresa ou um profissional liberal.

Desta feita, o Código de Defesa do Consumidor enquadra a atividade de corretagem, quando realizada por meio de uma sociedade empresarial imobiliária como atividade de caráter consumerista, regida pelo CDC e, portando, de responsabilidade objetiva (sem a necessidade de prova de culpa). Porém, quando esta atividade provém de um corretor de imóveis autônomo, ou seja, uma atividade oriunda de um profissional liberal, é regida tanto pelas regras do CC, onde a responsabilidade civil é subjetiva – arts. 186, 187 e 927 –, como também pelas diretrizes do CDC, ao perceber todos os elementos da relação jurídica de consumo, quais sejam, consumidor (cliente), fornecedor (profissional liberal) e serviço (corretagem), embora seja necessária a prova da culpa no dano causado – art. 14, §4º.

REFERÊNCIAS

ALVES, Fabrício Germano; SOUSA, Pedro Henrique da Mata Rodrigues. Publicitário. *In*: GRADETA, Juan Manuel Velázquez; ALVES, Fabrício Germano; XAVIER, Yanko Marcus de Alencar; NÓBREGA, José Carlos de Medeiros (org.). **Responsabilidade civil dos profissionais liberais**. Natal: Polimatia, 2021.

BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos e. Das práticas comerciais. *In*: GRINOVER, Ada Pellegrini *et al.* **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor**: comentado pelos autores do anteprojeto. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

BRASIL. **Decreto n. 81.871, de 29 de junho de 1978**. Regulamenta a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d81871.htm. Acesso em: 16 maio 2022.

BRASIL. **Lei n. 4.116, de 27 de agosto de 1962**. Dispõe sobre a regulamentação do exercício da Profissão de Corretor de Imóveis. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/14116.htm. Acesso em: 16 maio 2022.

BRASIL. **Lei n. 6.530, de 12 de maio de 1978**. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras

providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm. Acesso em: 16 maio 2022.

BRASIL. **Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm. Acesso em: 16 maio 2022.

BRASIL. **Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 16 maio 2022.

BRASIL. **Resolução-COFECI n. 325/1992**. Cria a Comissão de Atendimento ao Consumidor nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis. 1992a. Disponível em: <https://www.crecies.gov.br/resolucao-no-325-92/>. Acesso em: 16 maio 2022.

BRASIL. **Resolução-COFECI n. 326/1992**. Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. 1992b. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2017/2/art20170202-5.pdf>. Acesso em: 16 maio 2022.

CAVALIERI, Sérgio Filho. **Programa de responsabilidade civil**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

CELANI, Sílvia. **Histórico da profissão: corretor de imóveis**. Brasília, dezembro. 2019. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/historia-do-corretor-de-imoveis>. Acesso em: 16 maio 2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Curso de direito civil: responsabilidade civil**. 4. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

FILOMENO, José Geraldo Brito. **Direitos do consumidor**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: responsabilidade civil**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos da metodologia científica**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito civil: responsabilidade civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

MOREIRA, Thiago Oliveira; GÓIS, Rafaela Gomes. Corretor de imóveis. *In*: GRADETA, Juan Manuel Velázquez; ALVES, Fabrício Germano; XAVIER, Yanko Marcius de Alencar; NÓBREGA, José Carlos de Medeiros (org.). **Responsabilidade civil dos profissionais liberais**. Natal: Polimatia, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Responsabilidade civil**. De acordo com a Constituição de 1988. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

STJ. Superior Tribunal de Justiça. **REsp: 1811153 SP 2019/0118270-0**. T3 – Terceira Turma. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. DJ: 15/02/2022, DP: 21/02/2022.

STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil**: doutrina e jurisprudência. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017.