

1 INTRODUÇÃO

Como já é sabido, após tantas transformações da sociedade, houve um crescimento nas práticas comerciais. Por conseguinte, para manter um equilíbrio nas relações interpessoais se fez necessário o estabelecimento de limite na conduta humana, implementando no ordenamento jurídico brasileiro regras quanto à violação ao direito de terceiros.

No que concerne as regras, a responsabilidade civil surgiu para evitar que um indivíduo fosse prejudicado ao sofrer um dano ocasionado por outrem. À medida que nasciam divergências quanto à nova modalidade, manifestou-se a necessidade de um aprimoramento, daí houve a ampliação da incidência da responsabilidade civil.

De fato, com o surgimento deste instituto, despontaram questionamentos quanto a sua aplicação, especialmente, no que tange a responsabilidade subjetiva e objetiva. De modo que, o cerne desta obra monográfica, concentra-se na possibilidade de responsabilização civil do corretor de imóveis nos contratos de locação, levando em consideração todos os pressupostos aplicáveis às teorias.

E neste íterim, esta obra propõe a análise minuciosa deste tema polêmico, cuja problemática cresceu bastante diante as transformações sofridas pela sociedade e atualizações a que o Direito sofre constantemente, sobretudo, por ser um tema que abrange não somente o âmbito civil e imobiliário, mas também o direito consumerista.

Nesta senda, haveria relação de consumo entre as partes contratantes e o corretor de imóveis? Se não, qual seria a relação jurídica entre eles? Até que ponto o corretor de imóveis pode ser responsabilizado civilmente enquanto administrador da locação? Esta responsabilização é baseada na culpa, dolo ou vícios?

O presente trabalho busca definir e resolver estas e outras questões similares, além de se propor a averiguar a extensão do instituto da responsabilidade civil quanto às transações imobiliárias envolvendo locação de imóveis, perscrutando suas peculiaridades.

Para um bom defrontamento das questões norteadoras, perquiriu-se sobre a responsabilidade civil do corretor enquanto administrador da locação, na procura para asseverar se há ou não a possibilidade de incidência da responsabilização civil sobre pretensos danos decorrentes de vícios no imóvel locado, bem como, a aplicação do Código do Consumidor na relação corretor e contratantes.

O tema deste trabalho é de suma relevância para o Direito Civil e Imobiliário, o Estado e a classe dos corretores de imóveis. O impasse se impõe pela grande discussão gerada sobre em que aspecto deve ser analisado a responsabilidade do corretor de imóveis. Tal assunto é motivo de diversas interpretações entre a doutrina, especialmente por não ter lei específica a respeito.

Em virtude disto, esta pesquisa auxiliará não somente os acadêmicos de direito, assim como os profissionais das áreas jurídicas e sociais que procuram atualização sobre a literatura e alguns entendimentos dos Tribunais acerca da responsabilização do corretor de imóveis enquanto prestador ou como mero agente intermediador.

Este estudo teve por propósito demonstrar qual o entendimento da doutrina, bem como dos Tribunais, a respeito da relação entre o corretor e as partes contratantes na locação, buscando explorar, sem exaurir, o objetivo da responsabilidade civil do corretor neste tipo de transação imobiliária.

Por ser um tema que trata de questões jurídicas voltadas ao setor imobiliário se torna interessante a sua exploração para a reflexão sobre a importância deste ramo do direito, além de levar o leitor a uma ponderação sobre os princípios que permeiam o Direito e a sua aplicabilidade nas atividades imobiliárias.

Nesta pesquisa foi utilizado o método dedutivo, porém, o método auxiliar utilizado foi o comparativo, o qual proporcionou um estudo de natureza qualitativa. Além disso, foram aplicadas fontes bibliográficas que analisaram, através de textos, a responsabilidade civil dos corretores de imóveis na transação imobiliária de locação, como também foram utilizadas algumas fontes jurisprudenciais.

A análise do tema está estruturada em capítulos, dos quais o primeiro apresenta a história da responsabilidade civil, seu conceito, princípios, funções e pressupostos para que haja uma aferição posterior do seu cabimento sobre o

assunto em questão. No segundo capítulo abordam-se as teorias relacionadas a responsabilidade civil, dando enfoque a dois tipos, quais sejam: a teoria subjetiva e objetiva. A subjetiva que se materializa quando o indivíduo age com culpa, e a última, que se funda no risco da atividade realizada pelo agente. Além disso, não menos importantes, a responsabilidade contratual e extracontratual são explicitadas, bem como a importância do princípio da boa-fé nas relações contratuais.

Já o capítulo subsequente aborda o conceito do corretor de imóveis e a evolução da profissão, destacando o Decreto nº 81.871/78, regulamentador da profissão. Logo após, há a conceituação do contrato de corretagem e suas particularidades, dentre elas a celeuma sobre a remuneração do corretor. Por fim, o último capítulo do presente estudo monográfico expõe a responsabilização do corretor de imóveis perante o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, pondo em relevância as interpretações doutrinárias e jurisprudenciais sobre o tema em apreço.

2 RESPONSABILIDADE CIVIL

O instituto da responsabilidade civil está inerente a toda manifestação humana, posto que seja qual for o ato praticado conscientemente implica em resposta, e um subsequente dever de responder a ele. Conforme preleciona Carlos Roberto Gonçalves, a palavra responsabilidade, em suas numerosas acepções, destaca-se no aspecto social, ou seja, está ligado à ideia de personalidade e busca a restauração do equilíbrio moral e patrimonial provocado pelo autor do dano.¹ E é neste interesse em restaurar a harmonia que se institui a essência da responsabilidade civil.

Embora, na atualidade, tal instituto se alinhe entre o Direito e a Moral, importante se faz retratar sua evolução histórica, uma vez que na civilização precedente a romana a reparação do dano era baseada na necessidade de vingança, ou, recomposição da honra. Todavia, tal reparação não era eficaz, pois a vítima ultrapassava o direito de fazer sofrer o ofensor, e, este era punido em escala maior do que o dano que causou.

Diante disto, com o Direito Romano foi concedida uma nova perspectiva ao referido instituto, principalmente com o surgimento da Lei do Talionato, ou Talião. Esta criada para conceder proporcionalidade e limite às punições. A partir daí foram instituídas as tarifações a título de soluções transacionais que substituíram o tão praticado “olho por olho, dente por dente”², neste momento foi determinado que a vítima recebesse dinheiro ou bens, como forma de indenização pelo dano causado.

Conquanto, de acordo com Pablo Stolze, “um marco na evolução histórica da responsabilidade civil se dá, porém, com a edição da *Lex Aquilia*, cuja importância foi tão grande que deu nome à nova designação da responsabilidade civil delitual ou extracontratual”³.

¹GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. São Paulo. Saraiva, 2012 p.21

²Ibid., 2012. p.26.

³GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: responsabilidade civil**. São Paulo. Saraiva, 2012.p.56.

Merecido a evidência concedida a este comando normativo, pois o mesmo gerou a possibilidade de responsabilização do autor por um acontecimento que não decorreu da sua conduta, de forma direta. Ou seja, foi instituído que a conduta do causador do dano é medida pelo grau de culpa com que ele age. Frise-se que tal concepção foi adotada pelo Código Civil de Napoleão, que influenciou diversas legislações, principalmente o Código Civil de 1916, o qual trouxe a figura da teoria subjetiva da responsabilidade civil.

Com a forte influência do direito francês e romano, a ideia de culpa se torna pressuposto essencial da responsabilidade civil subjetiva, bem como a conduta, o nexo causal e o dano.

Porém, apenas a teoria da culpa não foi suficiente para resolução do vasto campo de casos concretos que surgiam com a evolução da civilização e, especialmente, com o início de uma economia baseada na indústria. Como assevera Pablo Stolze:

[...] dentro do próprio sistema se começou a vislumbrar na jurisprudência novas soluções, com a ampliação do conceito de culpa e mesmo o acolhimento excepcional de novas teorias dogmáticas, que propugnavam pela reparação do dano decorrente, exclusivamente, pelo fato ou em virtude do risco criado. Tais teorias, inclusive, passaram a ser amparadas nas legislações mais modernas, sem desprezo total à teoria tradicional da culpa, o que foi adotado, mais recentemente, até mesmo pelo novo Código Civil brasileiro.⁴

Com a necessidade de mais proteção ao direito das vítimas que não conseguiam encontrar e provar a culpa do agente causador do dano, restando infrutífera a tentativa de indenização, surgiu a teoria do risco, ou, da responsabilidade objetiva, a qual trouxe mais segurança aos casos de instabilidade quanto a definição da culpa.

A adoção desta teoria não foi de início facilmente aceita, o ilustre Sérgio Cavalieri Filho afirma que os juristas franceses a conceberam no final do século XIX, porém, os Tribunais que admitiam facilidade na prova da culpa passaram, aos poucos, a considerar a culpa presumida (o causador do dano tem que provar que

⁴Ibid., 2012.p.58.

não é o culpado, até então assim o é considerado) até que chegaram a adotar a forma objetiva, do qual provado o dano e nexos causal, por encargo da vítima, surge o dever de reparar, independente de culpa.⁵

Após breve síntese quanto à evolução deste instituto, necessário expor o conceito de responsabilidade civil, e, inicialmente, é indispensável que haja a distinção entre obrigação e responsabilidade. De maneira genérica, tem-se por obrigação a noção de um comprometimento moral e social que uma pessoa tem para a outra. Todavia, em sentido jurídico, a “obrigação é o vínculo jurídico que confere ao credor (sujeito ativo) o direito de exigir do devedor (sujeito passivo) o cumprimento de determinada prestação”⁶; já a responsabilidade se caracteriza quando ocorre o inadimplemento da obrigação. Isto é, caso esta não seja cumprida de forma espontânea, conseqüentemente surge o dever de reparar. Contudo, com o seu cumprimento, não há que se falar na possibilidade de qualquer responsabilidade, ou vínculo entre as partes.

Quanto ao conceito de obrigação, Silvio de Salvo Venosa ensina que ocorre alicerçada na relação entre o sujeito ativo (credor) e sujeito passivo (devedor), cujo primeiro possui interesse no cumprimento de determinada prestação, estando cercado de meios jurídicos que protegem a eficácia do seu direito. E o último, é a “pessoa que deve praticar certa conduta, determinada atividade, em prol do credor ou de quem este determinar”.⁷

Ainda no que diz respeito ao conceito desta, o doutrinador Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald adota o entendimento que em “sentido técnico-jurídico, no entanto, a obrigação assume uma ideia mais restrita, dando conta do vínculo existente entre pessoas, pelo qual uma assume uma prestação em favor de outra, vinculando o seu patrimônio”.⁸ Desta feita, toda obrigação é gerada por um dever jurídico originário, já a responsabilidade se funda em um dever jurídico sucessivo, isto posto, não se confundem. Como bem diz Sérgio Cavalieri Filho:

⁵CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de responsabilidade civil**. São Paulo. Atlas, 2012. p.151-152

⁶GONÇALVES, Carlos Roberto. op.cit., p.22.

⁷VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. São Paulo. Atlas 2012. p.14.

⁸ROSENVALD, Nelson; Farias, Cristiano Chaves de. **Curso de direito civil: obrigações**. São Paulo. JusPodivm, 2016. p.34.

Se alguém se compromete a prestar serviços profissionais a outrem, assume uma obrigação, um dever jurídico originário. Se não cumprir a obrigação (deixar de prestar os serviços), violará o dever jurídico originário, surgindo daí a responsabilidade, o dever de compor o prejuízo causado pelo não cumprimento da obrigação.⁹

Ademais, o não-cumprimento desta, sucede conflitos que deverão ser analisados a cada caso e verificado se esse descumprimento se trata de possibilidade de responsabilização.

No que tange à responsabilidade, Venosa prediz que é um termo “utilizado em qualquer situação na qual alguma pessoa, natural ou jurídica, deva arcar com as consequências de um ato, fato ou negócio danoso”.¹⁰ Complementa que, toda atividade humana, pode acarretar o dever de indenizar.

Sob outra ótica, Pablo Stolze assevera que “a responsabilidade civil deriva da agressão a um interesse eminentemente particular, sujeitando, assim, o infrator, ao pagamento de uma compensação pecuniária à vítima, caso não possa repor in natura o estado anterior de coisas”.¹¹

Diante a breve exposição disposta acima, há diversas definições para a responsabilidade civil, ainda que todos tenham como elemento essencial a asserção de que tal instituto é uma forma de restaurar o equilíbrio patrimonial e moral causado a vítima. Esta restauração se promove mediante uma sanção, que pode ser aplicada de forma indenizatória, compensatória, ou reparatória.

Tendo em vista que a responsabilidade civil é aplicada sob o patrimônio do agente causador do dano, conclui-se que a vítima só terá ressarcimento caso o ofensor possua patrimônio para repará-lo, caso contrário, esta prossegue irressarcida.

2.1 Princípios da Responsabilidade Civil

Os princípios, de uma maneira geral, servem como base para a solução de conflitos que não foram contemplados por uma norma positiva, aplicados para

⁹CAVALIERI FILHO, Sérgio. op. cit.,p.27.

¹⁰VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: responsabilidade civil**. São Paulo. Atlas, 2013. p.13.

¹¹GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Pamplona. op.cit.,p.54.

orientar os intérpretes quanto à construção de normas jurídicas condizentes com cada caso concreto. Em relação à responsabilidade civil, compreende-se que eles “buscam restaurar um equilíbrio patrimonial e moral violado”¹², dito isto, tem-se como princípios gerais deste instituto os seguintes:

b. Princípio da Dignidade da Pessoa Humana

Ao mencionar este princípio logo é associado à ideia do ser humano como um fim em si mesmo. Deve ser assegurado a cada um o mesmo respeito e consideração, tanto perante a comunidade quanto o Estado, envolvendo direitos e deveres fundamentais como forma de proteção a qualquer ato de cunho desumano, bem como garantia mínima de condição para uma vida decente.

Seguindo sob a ótica de Kant, citado por Fernanda Brandão, este princípio tem por centro a autonomia do ser exercida em sociedade. É considerada quando em uma ação individual são respeitados os outros também como um fim em si mesmos, uma vez que é inconcebível tratar a pessoa humana como coisa.¹³

Partindo dessa premissa, observa-se que tal princípio é indispensável para a operacionalização dos institutos jurídicos, daí tem-se no âmbito do Direito Civil uma aplicabilidade no que diz respeito às relações entre particulares, principalmente em atividades de cunho econômico. A bem da verdade, o Direito deve ser compreendido como um sistema de normas indispensáveis para a preservação da dignidade da pessoa humana, e não somente como uma ordem de valores garantidores de um âmbito de liberdade em face do Estado.¹⁴

Não obstante, cabe ao Estado promover mecanismos de “imunização” da pessoa humana, seja quando houver ameaça de ilícito ou efetivação do dano. Nesta esteira, “a dignidade só assume significado em um contexto de intersubjetividade,

¹²VENOSA, Sílvio de Salvo. op.cit., p.1.

¹³BRANDÃO, Fernanda Holanda de Vasconcelos. Dignidade da pessoa humana e cidadania: Princípios fundamentais e essenciais para o acesso à Justiça. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIII, n. 75, abr 2010. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7538>. Acesso em 10 out 2016.

¹⁴FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Curso de direito civil: responsabilidade civil**. São Paulo. Atlas: 2015. p. 13.

que marca todas as relações humanas”¹⁵, e assim, se correlaciona com a responsabilidade civil em casos como a eutanásia, o exercício da liberdade religiosa na relação entre médico e paciente, até mesmo o direito à intimidade nos casos de inspeção de objetos pessoais.

Enfim, trata-se de pôr em relevância não só a dignidade em seu aspecto individual, mas de maneira coletiva, aplicando o direito de forma proporcional quanto à reparação de danos.

b. Princípio da Solidariedade

Pautado no bem comum e na justiça social, é um dos princípios norteadores da ordem jurídica. Se objetiva na necessidade de manter o equilíbrio nas relações, encontrando novas soluções para os problemas advindos de uma sociedade de risco, promovendo a tutela conforme uma ordem jurídica justa.

Busca-se a tutela do ofendido, posto que não procura um culpado pelo dano causado, mas sim um responsável pela reparação de danos injustos, como é definido na teoria objetiva. Este princípio se encontra atrelado ao risco da atividade, de que não há necessidade de comprovação da culpa.

A solidariedade impõe que a vítima não sofra sozinha os prejuízos causados, “independentemente da capacidade do ofendido de provar o liame natural entre o fato do agente e a lesão, a responsabilidade surgirá pelo apelo à necessidade de se conceder uma reparação”.¹⁶

c. Princípio da Reparação Integral

Previsto no art. 944 do Código Civil, determina que a indenização seja medida de acordo com a extensão do dano. Na responsabilidade civil tem função compensatória, a título de conceder a reparação do dano em sua totalidade. Segundo Cristiano Chaves e Rosenvald, este princípio se estabelece em dois aspectos: por uma reparação natural, ou em pecúnia. O primeiro quando há a

¹⁵Ibid., 2015. p. 14.

¹⁶FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Peixoto Braga. op.cit., p. 18.

restituição do mesmo bem por outro, extinguindo os efeitos danosos anteriores, e, a última quando ocorre mediante pagamento de uma indenização equivalente ao dano.¹⁷

A única dificuldade encontrada é no que se refere à quantificação, uma vez que o valor do ressarcimento não deve ser maior, tampouco menor, do que o dano efetivamente causado, evitando assim o enriquecimento sem causa da vítima. Nos casos de inadimplemento contratual, doutrinadores como Sílvio de Salvo Venosa entende que o próprio contrato dará margem a tal reparação, já nos casos de inadimplemento extracontratual apenas observando o caso concreto é que poderá se auferir um valor.

d. Princípio da Prevenção

Será aplicado quando o risco do dano é concreto, sendo assim, o responsável pela situação danosa deve responder por estar ciente e por ser o único capaz de controlar ou reduzir os riscos. Acredita que o indivíduo que provoca o fato tem o controle da situação e que a imputação da responsabilidade a este fará com que ele diminua o risco.

Tem por finalidade evitar ilícitos, embora não haja possibilidade de acabar com o risco da atividade, pode haver um controle de como é realizada esta atividade com adoção de medidas cautelares. Um exemplo disto é a responsabilidade por acidentes nucleares, não há como acabar com o risco, porém há medidas que podem amenizá-lo.

2. 1. 2 Funções da Responsabilidade Civil

A responsabilidade civil possui três funções basilares, a saber: reparatória, punitiva e preventiva. A reparatória, inicialmente, é um tipo de ressarcimento da lesão sofrida pela vítima, ou seja, ela possui a finalidade de minimizar as consequências do ilícito. “A função da responsabilidade civil, assim, é

¹⁷Ibid., 2015. p. 22.

compensar o credor do vínculo obrigacional, seja recompondo prejuízos patrimoniais na mesma medida, seja assegurando-lhe aumento no patrimônio em contrapartida à dor moral experimentada.¹⁸

Outra é a punitiva, que de acordo com Paulo Nader, é própria da esfera penal. Porém, para ele em sua perspectiva civil ela se torna relativa, posto que “nem sempre o dever de ressarcir impõe sacrifícios pessoais ao ofensor, especialmente quando integrante de classe social favorecida”.¹⁹ A pena aplicada é a reparação do prejuízo, contudo, lembrando sempre que esta punição não deve promover o enriquecimento sem causa da vítima, deve apenas restabelecer o equilíbrio violado.

Já a preventiva serve para convencer aos demais que a conduta realizada pelo ofensor não deve ser repetida, e, tem por objetivo garantir uma conscientização do comportamento danoso. Atua em conjunto com a função punitiva, combatendo condutas prejudiciais futuras, pois quando o agente é obrigado a reparar o dano causado, passa a reprimir atos danosos. Esta função se aplica tanto a responsabilidade subjetiva quanto objetiva.

Embora esta função tenha mecanismo diverso da responsabilidade subjetiva, esta se aplica uma vez que a lei estimula o agente a se prevenir com intuito de redução de custos, e desestimulando a prática do danoso. Para um melhor entendimento, ideal o que preleciona Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Uma simples condenação à reparação de um dano patrimonial ou dano moral, reflexamente desencadeia consequências inibitórias sobre o ofensor; este aspecto pedagógico é redobrado na função punitiva, pois a condenação recairá apenas diante de comportamentos demeritórios, servindo ainda de desestímulo aos potenciais ofensores; por fim, na função precaucional, a prevenção de comportamentos alcança o seu ponto extremo, já que o ordenamento intervém com anterioridade para dissuadir o exercício de um empreendimento potencialmente danoso. Em suma, podemos afirmar que, na função reparatória, a indenização é acrescida a uma “prevenção de danos”; na função punitiva, a pena civil é acrescida a uma “prevenção de ilícitos”; enquanto na função precaucional, a sanção é acrescida a uma “prevenção de riscos”.²⁰

¹⁸COELHO, Fábio Ulhoa. op.cit., p.546.

¹⁹NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**: responsabilidade civil. Rio de Janeiro. Forense, 2016. p. 25.

²⁰FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; NETTO, op.cit., p. 56.

Destarte, caracteriza-se por servir de advertência à sociedade em geral para comportamentos que afetem e violem os direitos à personalidade, forçando uma sanção como forma de coibir outros atos danosos.

2. 1.3 Pressupostos da Responsabilidade Civil

Pode-se afirmar que os pressupostos gerais da responsabilidade civil são: a conduta, o dano e o nexo de causalidade. Necessário salientar que só pode haver a responsabilização civil quando um ato ferir a ordem jurídica e causar dano a outrem.

Tem-se análise de cada um deles, a começar pela conduta. O art. 186 do Código Civil dispõe que quando alguém, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, viola um direito e com isto causa dano, moral ou patrimonial a outrem, comete ato ilícito.

Nota-se que toda conduta humana se funda em uma ação ou omissão, em que é primordial para a configuração da responsabilidade civil. Tal conduta pode ser praticada tanto por pessoa física quanto por pessoa jurídica. Como preleciona Carlos Roberto Gonçalves, a responsabilidade pode ensejar por um ato próprio, de terceiro que esteja sob a guarda de um agente, ou, por danos causados por uma coisa ou animais (arts. 932, 936 a 938 do Código Civil).²¹

Na modalidade comissiva, vislumbra-se a prática de um comportamento ativo, a saber, o agente pratica o ato de forma consciente. Esta seria o tipo de ação própria, todavia, há o tipo imprópria que se fundamenta no art. 187 da norma civil, a qual dispõe que incorre em ato ilícito aquele que é titular de um direito, porém, excede seus limites, por exemplo, quando um agente não se abstém de uma prática vedada por lei causando, desta forma, dano alheio.

Já na modalidade omissiva também se vê presente a voluntariedade, posto que é requisito para que tenha conduta na omissão. Neste tipo, o agente não age quando deveria para que o dano fosse evitado, por exemplo, em casos de omissão de socorro. Ou, quando não age a lei expressamente determina. Em

²¹GONÇALVES, Carlos Roberto. op.cit., p.51.

resumo, ocorre esse tipo de conduta quando o agente tinha o dever jurídico de praticar uma ação, todavia, não a faz.

Outro pressuposto é o dano. Não menos importante, posto que não haverá responsabilidade se o ato ilícito não ocasionar dano, seja moral ou material. Pode-se afirmar que “seja qual for a espécie de responsabilidade sob exame (contratual ou extracontratual, objetiva ou subjetiva), o dano é requisito indispensável para a sua configuração, qual seja, sua pedra de toque”.²² Assim, só ocorrerá reparação quando houver violação ao direito subjetivo de outrem.

Necessário ser verificado se há a ocorrência de dano, para que após sejam analisados os outros elementos deste tipo e por fim, saber se há ou não caracterização de responsabilidade civil. Importante saber que para que o dano seja indenizável devem-se estar presentes os seus requisitos. O dano é dividido em patrimonial e em extrapatrimonial/moral.

O dano patrimonial se conceitua por ser uma lesão concreta, isto é, atinge diretamente os bens do ofendido e, por isso caracteriza-se por ter caráter econômico. A doutrina subdivide o dano patrimonial em danos emergentes e em lucro cessantes, sendo, os primeiros àqueles quando ocorre a diminuição do patrimônio da vítima, e o último, quando o ofendido fica impedido de prosseguir com a atividade que lhe trazia proveito econômico. É de bom alvitre salientar que, caso haja concomitância, estas correlatas reparações serão cumuláveis. Além disto, o art. 402 do referido Código, menciona que também deve ser levado em consideração para reparação, o que o ofendido deixou de lucrar, por conta do prejuízo sofrido.

Quanto ao dano moral, também denominado extrapatrimonial, está previsto no art. 5º, V e X da Constituição Federal e se conceitua como lesões ou prejuízos ao direito da personalidade, ou seja, quando o dano atinge a dignidade da vítima. Como entende Paulo Nader:

Há valores humanos que, uma vez atingidos, provocam sofrimento, angústia, desespero e impõem reparação. Quando o ato ilícito atenta contra os direitos da personalidade, como o nome, a honra, a

²²GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Op.Cit.,p.87.

liberdade, a integridade física, a imagem, a intimidade, têm-se danos morais suscetíveis de indenização.²³

Neste tipo de dano o que espera é uma compensação, diferentemente do dano patrimonial, que visa o ressarcimento. Há duas maneiras para esta compensação, seja ela a perda do patrimônio por parte do lesionador (chamada pelos doutrinadores de expiatória), e; a satisfativa, que se baseia no pagamento em pecúnia como forma de satisfação do dano ocasionado pelo agente. Esta última é a mais aplicada pelos Tribunais. De sorte que devem ser avaliados alguns fatores antes de comensurar o valor da compensação:

Não há, como regra geral, avaliar por testemunhas ou mensurar em perícia a dor pela morte, pela agressão moral, pelo desconforto anormal ou pelo desprestígio social. Ver-se-á o juiz, sem dúvida, de máximas da experiência. Por vezes, todavia, situações particulares exigirão exame probatório das circunstâncias em tomo da conduta do ofensor e da personalidade da vítima. A razão da indenização do dano moral reside no próprio ato ilícito. Deverá ser levada em conta também, para estabelecer o montante da indenização, a condição social e econômica dos envolvidos. O sentido indenizatório será mais amplamente alcançado à medida que economicamente fizer algum sentido tanto para o causador do dano como para a vítima.²⁴

Um fator também importante é a ocorrência cumulada de danos patrimoniais e extrapatrimoniais, uma vez que houve divergências no surgimento da questão, pois alguns entendiam que uma vez indenizado por dano material não se justificaria uma reparação por dano moral proveniente de um mesmo fato. Contudo, a Súmula nº 37 do Superior Tribunal de Justiça dirimiu todos os questionamentos afirmando que é possível haver a cumulação entre estes danos.

Não menos considerável, o nexo de causalidade é outro pressuposto essencial para a caracterização da responsabilidade. Só é possível haver a responsabilização e reparação quando há nexo entre o fato e o dano, porém, difícil se faz a identificação de qual momento daquele fato foi determinante para a ocorrência do prejuízo. Será o nexo causal que determinará quais os danos que

²³NADER, Paulo. op.cit., p. 62.

²⁴VENOSA, Sílvio de Salvo. op.cit., p.62.

devem ser indenizados, isto é, se ao ocorrer o dano, sua causa não tiver relação com o comportamento do agente, não haverá relação de causalidade e consequentemente, inexistirá a obrigação de indenizar. O doutrinador Pablo Stolze, divide o entendimento deste tipo em três teorias, quais sejam: Teoria da Equivalência de Condições, Teoria da Causalidade Adequada e a Teoria da Causalidade Direta ou Imediata.

A primeira teoria se fundamenta na certeza que todos os fatos que possuam relação com o resultado se equivalem, ou seja, ela possui caráter amplo já que considera que qualquer circunstância do fato é um elemento causal, uma vez que resultou no evento danoso. O autor pondera que “a inconveniência desta teoria, logo apontada, está na desmesurada ampliação, em infinita espiral de concausas, do dever de reparar, imputado a um sem-número de agentes”.²⁵ Por conta disto, os aplicadores do Direito Civil não abraçaram essa teoria.

A segunda teoria mencionada é o oposto do afirmado na teoria anterior. Ela não considera qualquer circunstância do fato causador do dano como um elemento causal, apenas entende como ato causador do dano aquele que, por si só, ocasiona o resultado danoso. Carlos Roberto Gonçalves compreende que ao ocorrer o dano se conclua que aquele fato originariamente poderia dar causa ao resultado, esta é a corrente aplicada em acidentes de trânsito, bem como, é a adotada pelo Código Civil Brasileiro.²⁶

Já a terceira teoria, a da causalidade, direta ou imediata, só atribui ao antecedente causal os efeitos diretos e imediatos do fato. A “causa, para esta teoria, seria apenas o antecedente fático que, ligado por um vínculo de necessariedade ao resultado danoso, determinasse este último como uma consequência sua, direta e imediata”.²⁷

Em resumo, estes são os pressupostos de responsabilidade civil, porém, há alguns casos que rompem o nexo causal e impedem a responsabilização do agente, são as chamadas excludentes da responsabilidade, quais sejam: estado de

²⁵TEPEDINO, 2001 apud GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil: responsabilidade civil. São Paulo. Saraiva, 2012. p.153.

²⁶GONÇALVES, Carlos Roberto. op.cit., p.330.

²⁷GAGLIANO, Pablo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo, op.cit., p.153.

necessidade, legítima defesa, culpa exclusiva da vítima, fato de terceiro e caso fortuito ou força maior. Em qualquer dessas causas o agente não tem a obrigação de indenizar, posto que estas atacam os pressupostos ora mencionados e rompem o nexo causal.

O estado de necessidade está previsto no art. 188, II do Código Civil, que se funda em uma agressão ao direito alheio com a intenção de remover perigo iminente, sendo que nesta não deve haver nenhum outro meio de evitar este perigo e só se aplica quando absolutamente é ação necessária.

Outra é a legítima defesa, também disposta no art. 188, I da supramencionada Lei, se diferencia da primeira porque a situação não está para acontecer, mas sim já é atual ou iminente de injusta agressão. Nesta o agente “revida” uma injusta agressão a que foi acometido, sendo que aqui se analisa a proporcionalidade, devendo o agente reagir de maneira moderada.

Nos casos de culpa exclusiva da vítima, está se concretiza quando a própria vítima atua de maneira a causar o dano, ou seja, se não houvesse a ação da vítima o dano não aconteceria, excluindo do suposto responsável o dever de indenizar, exemplo disto é o suicídio quando a vítima se joga na frente de um veículo.

Além desta, há a excludente sobre fato de terceiro, que determina o dano independentemente do evento praticado pelo suposto responsável. Nesses casos, quando há concorrência entre o terceiro e, este último, a responsabilização ocorre de maneira solidária, onde ambos respondem integralmente (art.942, caput da Lei civil substantiva).

Por fim, quando ocorre caso fortuito ou força maior resta impossibilitado o controle do resultado danoso, uma vez que não há a possibilidade de antever os fatos que decorrem da força da natureza. O detalhe desta excludente é que ao se tratar de força maior, cuja característica é a inevitabilidade, impossível a responsabilização. Porém, no caso fortuito, só se evita a responsabilização quando o fato ocorre de maneira repentina e impossibilita o agente do cumprimento da obrigação.

Após uma síntese dos fundamentos da responsabilidade civil, se passa a análise das teorias que a alicerçam.

2.2 Teorias da responsabilidade civil

Diante as espécies da responsabilidade civil, há dois tipos que serão expostos neste capítulo. São eles: responsabilidade civil subjetiva e objetiva, a responsabilidade civil contratual e extracontratual. Os primeiros se caracterizam pelo seu fundamento, e, os últimos, por seu fato gerador.

2.2.1 Responsabilidade Subjetiva

Conforme já mencionado, toda atividade que gera um prejuízo acarreta responsabilidade ou dever de indenizar. Em síntese, o que importa é identificar a conduta que reflete na obrigação de indenizar.

Esta teoria se fundamenta no ato ilícito baseado na culpa do agente causador do dano. Compreende-se por culpa, a inobservância de um dever que o agente podia conhecer e observar. Como afirma Ana Paula de Aquino:

Em outras palavras, pode-se dizer que a culpa é a conduta direcionada a um fim, mas, que, por falta de previsão de um dano antevizível e por falta de cuidado, foge à observância do dever de preservar e proteger o bem jurídico alheio, de não atingir direitos subjetivos de outrem. Tal desempenho, portanto, é contrário ao normativamente e socialmente estabelecido e, por isso, reprovável.²⁸

Observa-se que é tida subjetiva não apenas por ter como base a culpa, mas sim porque é posto em questão o comportamento do sujeito, já que a responsabilidade do agente só será aplicada se o mesmo agiu de forma dolosa (pleno conhecimento do mal e vontade de praticá-lo ou culposamente).

De certo modo, a culpa é o enfoque por ter sido alvo de discussões durante a evolução da responsabilidade civil. Conforme foi abordado no início deste

²⁸DANTAS, Ana Paula de Aquino. Reflexão sobre o sentido da culpa na responsabilidade civil. Universidade de Brasília. DF 2007.p.11.

trabalho, nos primórdios, a vingança era a forma de solução dos conflitos na sociedade. Após, o Estado interviu, avaliando-a. Porém, foi com o direito romano que houve o início da composição voluntária, onde havia ressarcimento do dano com a troca de bens e objetos com valor proporcional ao sofrimento causado.

Diante de tantas mudanças, aos poucos foi instituída a culpa mediante as necessidades sociais, econômicas e morais, e assim, “a responsabilidade civil transformou-se, inclusive, em instrumento para assegurar a proteção, a igualdade, a acumulação de riqueza e o prazer dos indivíduos, tendo como uma das preocupações centrais a definição de culpa”.²⁹

No direito civil brasileiro, a responsabilidade civil subjetiva foi estabelecida como regra geral. Após sua consagração, surgiu das interpretações acerca do grau de culpa, esta *lato sensu* e *stricto sensu*. Para melhor compreensão, o doutrinador Pablo Stolze dá a ideia da culpa em seus dois sentidos:

Em nosso entendimento, portanto, a culpa (em sentido amplo) deriva da inobservância de um dever de conduta, previamente imposto pela ordem jurídica, em atenção à paz social. Se esta violação é proposital, atuou o agente com dolo; se decorreu de negligência, imprudência ou imperícia, a sua atuação é apenas culposa, em sentido estrito.³⁰

Na culpa *stricto sensu* há uma omissão ao dever de cuidado. Esta se manifesta por meio da negligência, imprudência e imperícia. Como define ilustríssimo Paulo Nader:

Por negligência, quando a atitude é de menoscabo, de incúria, de omissão. O agente deve, por exemplo, pôr óleo na máquina antes de colocá-la em funcionamento e se esquece da providência, provocando prejuízo a outrem. Na imprudência, não observa a cautela necessária, criando riscos, como na hipótese em que, por excesso de velocidade, provoca o capotamento do carro e danos corporais em seu acompanhante. Caracteriza-se a imperícia quando o dano decorre da inobservância de normas técnicas, como no caso

²⁹ LOPES, 2003 apud DANTAS, Ana Paula de Aquino. op.cit., p.18.

³⁰ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo.op.cit.,p.200.

em que o motorista provoca abalroamento por golpe errado de direção.³¹

A saber, negligência demanda do descuido, indiferença ou desatenção, ou seja, quando alguém não toma uma atitude ou apresenta conduta que era esperada para a situação, que age sem tomar as devidas precauções. Nas palavras de Ana Paula “é aquela praticada com falta de atenção, de reflexão, traduzida numa espécie de preguiça psíquica, em decorrência da qual o agente deixou de prever o resultado que podia prever e devia ter previsto”.³²

Já a imprudência por sua vez, advém de uma ação precipitada e sem cautela. A conduta, neste caso, não é omissiva, como a negligência. Nesse tipo, a conduta é diversa da esperada. Por fim, a imperícia é configurada quando se constata a inaptidão, ignorância, falta de qualificação técnica, ou seja, “constituindo a culpa profissional”.³³

Os pressupostos que ensejam responsabilidade subjetiva já foram aqui analisados, são a conduta, o dano, nexos causal e a culpa. É viável deixar claro que na responsabilidade subjetiva, o ônus probatório recai para vítima, que deverá não só comprovar a existência do nexos causal entre o dano e a conduta do suposto responsável, mas, primordialmente, o elemento subjetivo culpa. Quando se encontra dispensada a comprovação da culpa para o dever de indenizar, se encontra presente a responsabilidade objetiva.

2.2.2 Responsabilidade civil objetiva

Tendo em vista que aos passar dos tempos, a teoria subjetiva restou insuficiente para abarcar todas as situações que surgiam, principalmente por haver dificuldade na comprovação da culpa, surgiu a teoria objetiva. Esta, fundada na teoria do risco, cujo surgimento ocorreu na segunda revolução industrial, ao serem levantados questionamentos quanto à responsabilização daqueles que forneciam atividades à coletividade.

³¹NADER, Paulo. **Curso de direito civil: responsabilidade civil**. Rio de Janeiro. Forense, 2016. p. 70.

³²DANTAS, Ana Paula de Aquino. op.cit.,p.25.

³³Ibid., p. 25.

Consagrada no art. 927, parágrafo único, do Código Civil, caracteriza-se por objetiva nos casos que o dano decorre de uma atividade normalmente geradora de riscos, tornando-se dispensável a culpa, posto que o agente será responsável pelo único fato de possuir o controle da fonte geradora³⁴. Neste caso é importante frisar que para ser considerado como atividade de risco, o autor deve realizá-la habitualmente. Dispõe o artigo supramencionado:

Art. 927. [...]

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.

Muito embora os pressupostos sejam, praticamente, os mesmos da responsabilidade subjetiva, nesta se torna indispensável à apuração de como o agente se conduziu, e muitas vezes não é tão simples de ser identificada, posto que a vítima tenha que provar se a relação é de risco ou não.

Em análise ao mencionado artigo constata-se que ele é repartido em dois tipos de responsabilidade objetiva, os que são especificados em lei e quando a atividade desenvolvida implicar risco. No primeiro caso, se enquadram aqueles casos previstos em leis especiais, as que fossem compatíveis com a lei geral. Já no segundo caso, de acordo com Pablo Stolze, não restou bem definida uma vez que não houve menção a que categoria o legislador se referia, ou se seria qualquer pessoa que exercesse atividade que pudesse causar dano.³⁵

Frente a esta lacuna na legislação, muitos doutrinadores se manifestaram no sentido de que ficaria a cargo do Judiciário destrinchar quais seriam essas categorias, a depender do caso concreto. Todavia, em geral, o entendimento é que o legislador se refere a toda pessoa que exerce atividade que proporcione risco ou dano a terceiros, de forma regular, mediante algum proveito.

De modo geral, neste tipo de responsabilidade, passa-se a não se basear apenas no ato ilícito, mas também, o ato que causa o dano é posto em evidência. E

³⁴NADER, Paulo. op,cit., p. 73.

³⁵GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. op. cit.,p.216.

perante esta peculiaridade, surgiu a teoria do risco. Leva em consideração a atividade exercida habitualmente pelo agente do dano, bem como a natureza desta. Um exemplo desta teoria é o uma empresa que produz fogos de artifícios, é evidente que o risco é presente nesta atividade.

Como expõe o ilustre Carlos Roberto Gonçalves:

Para esta teoria, toda pessoa que exerce alguma atividade cria um risco de dano para terceiros. E deve ser obrigada a repará-lo, ainda que sua conduta seja isenta de culpa. 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 onus*); ora mais genericamente como “risco criado”, a que se subordina todo aquele que, sem indagação de culpa, expuser alguém a suportá-lo.³⁶

A primeira espécie mencionada pelo autor, qual seja, o risco-proveito insurge na responsabilização civil daquele que tira proveito do fato danoso à vítima. Proveito conceitua-se como uma atividade que gera lucros, ganho econômico.³⁷ Se enquadraria aqui apenas as atividades empresariais, restando bastante sem prática a aplicação deste tipo de espécie, posto que a maior parte das atividades exercidas são com o intuito de obter lucros.

Avante é nítido que quem provoca potencial dano deve suportar os ônus que o mesmo causar. Além disso, caso a atividade gere lucro ao agente/empresa, bem como a probabilidade de dano ao prestador do serviço/ vítima “[...] nada mais justo que, no caso de dano, ainda que ausente à culpa ou dolo deve haver responsabilidade pelos danos ocasionados da exploração de uma atividade.”³⁸

No âmbito da teoria do risco criado, funda-se em qualquer ato que possa causar dano aos demais, independente de ser uma atividade de cunho

³⁶GONÇALVES, Carlos Roberto. op.cit., p.47.

³⁷LEITE, Gisele. Algumas linhas sobre a responsabilidade civil do Estado. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, X, n. 47, nov 2007. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2356>. Acesso em: 19 set. 2016.

³⁸ARAGÃO, Valdenir Cardoso. Aspectos da responsabilidade civil objetiva. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, X, n. 47, nov 2007. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2352>. Acesso em: 19 set. 2016.

econômico, será passível de indenização. Esta decorre do próprio risco que a atividade impõe.

Em suma, o alicerce de ambas as teorias é que quem cria os riscos deve arcar com os prejuízos que eventualmente estes ocasionarem às vítimas. Não se busca apenas o julgamento da conduta do suposto responsável, similarmente, busca o julgamento do dano em si mesmo.

O fundamento da responsabilidade civil deixou de ser buscado somente na culpa, podendo ser encontrado também no próprio fato da coisa e no exercício de atividades perigosas, que multiplicam o risco de danos. Fala-se, assim, em responsabilidade decorrente do risco-proveito, do risco criado, do risco profissional, do risco da empresa e de se recorrer à mão de obra alheia etc.³⁹

Todas essas espécies supracitadas têm por objetivo o ressarcimento do dano, independente de culpa.

2.2.3 Responsabilidade Contratual

Por via geral, a responsabilidade na modalidade contratual deriva de uma conduta culposa, todavia, a culpa aqui será presumida. Em regra, aqui o ressarcimento mediante o inadimplemento, já se encontra estipulado no contrato. Importante salientar que “baseia-se no dever de resultado, o que acarretará a presunção da culpa pela inexecução previsível e evitável da obrigação nascida da convenção prejudicial à outra parte”.⁴⁰

Embora seja comum que esta modalidade se dê mediante uma responsabilidade subjetiva, cuja culpa se faz presente. É sabido que pode haver casos sob os quais esta não opere:

[...] pode haver casos de responsabilidade contratual sem culpa, por exemplo, quando houver alguma cláusula neste sentido (artigo 393 do Código Civil), nos contratos de transporte de passageiros, contratos de transporte ferroviário,

³⁹GONÇALVES, Carlos Roberto. op.cit.,p.31.

⁴⁰DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. São Paulo. Saraiva, 2011. p.145.

entre outros, ou mesmo quando um caso fortuito ou de força maior se dá após a mora do devedor.⁴¹

Evidente se faz que a responsabilidade contratual ocorra quando há inexecução de uma obrigação contratual. Ela resulta de um ilícito contratual, cujo há uma prévia convenção entre as partes, e, esta é descumprida. Apesar desta se valer também da culpa, não necessariamente deve comprová-la para que haja a reparação. Basta provar que houve o descumprimento que foi avençado.

O ônus da prova, nesses casos, é exclusivamente do devedor, cabendo a ele comprovar que o inadimplemento foi ocasionado por alguma das excludentes (legítima defesa, caso fortuito ou força maior entre outras já mencionadas) ou provar a inexistência da sua culpa. A legislação civil explicita tais hipóteses, a seguir:

Art. 188. Não constituem atos ilícitos:

I - os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido;

II - a deterioração ou destruição da coisa alheia, ou a lesão a pessoa, a fim de remover perigo iminente.

Parágrafo único. No caso do inciso II, o ato será legítimo somente quando as circunstâncias o tornarem absolutamente necessário, não excedendo os limites do indispensável para a remoção do perigo.

[...]

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.⁴²

Tendo em vista que a contratual tem uma obrigação estabelecida entre as partes, com o seu inadimplemento nasce uma obrigação, isto é, a obrigação de reparar o prejuízo causado através da inexecução do acordado.

Ademais, deve ser observado a incidência do princípio da boa-fé. Este, antes mesmo de ser contemplado pela codificação civil, já se fazia presente nas relações consumeristas, bem como nos entendimentos jurisprudenciais. Previsto no Código Civil de 2002 e tido como o princípio verificador de intenções e condutas em uma relação contratual, a boa-fé deve estar presente em qualquer relação deste

⁴¹GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello; Benacchio, Marcelo. **Responsabilidade Civil**. Escola Paulista da Magistratura, São Paulo, p.90, 2015.

⁴²BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 11 de out.2016.

tipo, cujos agentes devem agir corretamente e de forma justa. Mas o que seria correto e justo? Tem-se considerada a boa-fé conforme a evolução da sociedade e seus fatores históricos, isto é, mutável. Contudo, a boa-fé que neste aspecto é considerada como objetiva, insurge com a imposição "às partes que se portem de forma honesta, leal e proba, durante todas as fases do contrato".⁴³

A positivação deste princípio ocorreu com a vigência do Códex, o qual passou a prevê, nos seus arts. 113 e 422, a conduta nas relações contratuais:

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.⁴⁴

Da leitura dos mesmos, percebe-se que não há uma definição legal do que pode se considerar um ato de boa-fé. Pois bem, tal interpretação fica a critério do magistrado na análise do caso concreto, sendo que a conduta do agente será avaliada tendo em vista sua própria percepção individual, onde será verificado se o indivíduo acreditava que sua ação era correta.

Muito embora alguns pensem que apenas se deve agir de boa-fé quando da preparação ou no momento de execução do contrato, é nítido o que dispõe o artigo 422, devendo ser levado em consideração que após o encerramento do que foi contrato, ou seja, da obrigação, o agente deverá prosseguir com atos pautados na lealdade e proteção.

2.2.4 Responsabilidade extracontratual

Em contrapartida, surgiu à modalidade extracontratual que ocorre pela inobservância da lei e da violação ao dever de não lesar outrem. Em regra, tem por alicerce a culpa, isto é, quando o indivíduo pratica um ato baseado na imperícia, imprudência ou negligência. Apesar de ser fundada em um ato ilícito, onde estão presentes todos os pressupostos, ora já discutidos no início deste trabalho, a culpa,

⁴³CAPIBERIBE, Denise de Araújo. **O princípio da boa-fé objetiva e sua evolução doutrinária e jurisprudencial ao longo dos 10 anos de edição do novo Código Civil**. Série Aperfeiçoamento de Magistrados 13. Rio de Janeiro; vol 1. p.118.

⁴⁴BRASIL, op. cit., 2002.

apenas na modalidade aqui mencionada, deverá ser comprovada por quem requer a reparação.

Todavia, não se esgota somente em casos que a culpa se faz presente, aqui se admite também a responsabilidade baseada na ideia de risco, onde é irrelevante se o agente se portou com ato culposo ou doloso para causar o dano, será observado a existência do nexos causal entre a ação e o dano para o surgimento do dever de indenizar.⁴⁵

Como mencionado, faz-se presente quando há violação de uma norma jurídica imposta, sendo que o valor indenizatório não é preestabelecido, ao contrário do que ocorre no tipo contratual. A legislação dispôs, de forma genérica, em seus artigos 186 a 188, 927 e 954. Nota-se que tais artigos preveem as modalidades da culpa e do risco, restando nítida que a responsabilidade extracontratual deriva das teorias subjetiva e objetiva, apenas com o detalhe em seu conceito, onde não necessita de uma relação contratual para existir.

A doutrina divide esta modalidade quanto ao seu fundamento, que foi o acima mencionado, bem como quanto ao seu agente. Nesta última se classifica a extracontratual direta e indireta. A primeira, como o nome já faz subentender, ocorre quando o ato é causado diretamente pelo agente, também denominada de fato próprio. Segundo rege, “[...] decorre de um fato pessoal do causador do dano, resultando, portanto, de uma ação direta de uma pessoa ligada à violação ao direito ou ao prejuízo ao patrimônio, por ato culposo ou doloso”.⁴⁶

Já a modalidade indireta, ou também conhecida como por fato de terceiro, ocorre quando o dever de indenizar é daquele que é responsável pelo causador do dano. O artigo 932 do Código Civil prevê tais casos:

Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil:
I - os pais, pelos filhos menores que estiverem sob sua autoridade e em sua companhia;
II - o tutor e o curador, pelos pupilos e curatelados, que se acharem nas mesmas condições;

⁴⁵DINIZ. Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: responsabilidade civil. São Paulo. Saraiva, 2011. p.146.

⁴⁶Ibid., p.547.

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

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

V - os que gratuitamente houverem participado nos produtos do crime, até a concorrente quantia.⁴⁷

Nesta seara, diante as necessidades atuais, o novo Código afastou a culpa presumida trazendo para aplicação a ideia de risco, cuja responsabilização é baseada não pelo fato dos referidos responsáveis do agente não terem agido com vigilância, mas sim porque correram o risco para o acontecimento do evento danoso.

⁴⁷BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 08 de out.2016.

3 DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Apresentados os elementos atinentes à caracterização da responsabilidade civil, passa-se agora a se aproximar ainda mais do cerne da *quaestio*, iniciando esta nova etapa do presente estudo com a exposição dos principais ditames aplicáveis na conceituação do corretor de imóveis e a evolução da corretagem.

Oportuno se faz a breve passagem da história dos corretores de imóveis, cuja profissão se faz presente desde a colonização. Como expõe o Conselho Federal de Corretores de Imóveis- COFECI, "[...] nos primeiros anos da colonização do Brasil já existia uma preocupação com a comercialização e o registro dos imóveis".⁴⁸ Desta feita, já se pode afirmar que daí surgiu a profissão do corretor de imóveis.

Ante a evolução da sociedade e do avanço das cidades, tornando-se mais urbanas, houve a necessidade de uma nova profissão, a denominada "agente de negócios imobiliários".⁴⁹ Logo após, ocorreu aprimoramento no método de como eram realizadas as vendas, bem como suas intermediações. Daí surgiram as novas formas de divulgação da profissão, mediante anúncios de jornais e propagandas.

Todavia, com o nascimento das leis trabalhistas e a institucionalização dos sindicatos, a profissão ganhou forças para buscar uma valorização profissional mediante a conquista de novos direitos. E foi com o Sindicato dos Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro (Sindimóveis-Rio) que foram postas em questão a estrutura sindical do Brasil.

O COFECI cita alguns dos corretores destaques na época, quais sejam: Adelino Alves, Antônio Macuco Alves, Argemiro Bicudo, João Augusto de Mattos Pimenta entre outros. Tais corretores tiveram importante participação no reconhecimento da profissão, como, o reconhecimento do currículo escolar para corretores. Mas, é no século XIX, com a urbanização das cidades que houve uma

⁴⁸COFECI. Brasília, 10 jul de 2010. **A venda de imóveis no Brasil Colonial**. Disponível em <http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=91:a-venda-de-imoveis-no-brasil-colonial&catid=67:historico-da-profissao> Acesso em: 08 out 2016.

⁴⁹Ibid., 2010.

grande procura por moradia, e, só assim, que surgiu a expressão Corretor de Imóveis. E como já mencionado, a atividade sindical se fortalecia tanto que conquistaram mais garantias para a classe.

A profissão foi regulamentada em 1962 com o advento da Lei 4.116, porém, esta foi declarada inconstitucional tendo em vista que se fazia ausente a capacitação dos corretores mediante um curso profissionalizante. Desta feita, iniciou-se a luta para a implementação de curso de especialização para os profissionais e de uma Lei que acolhesse as necessidades da profissão.

De sorte que após tanto esforço, o Decreto-lei nº 81.871, de 29 de junho de 1978, firmou que, para exercer a atividade os corretores deveriam possuir o título de Técnico em Transações Imobiliárias, e aqueles que já detinham a inscrição nos termos da Lei nº 4.116/62, deveriam requerer sua revalidação. Este Decreto regulamentou a Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 que rege os direitos e deveres da classe, bem como a intermediação imobiliária no país. Ela institui em seu art. 3º que é permitido ao corretor “exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.⁵⁰

Com sua normatização, foram impostas entidades de classe fiscalizadoras, quais sejam: os Conselhos Federal e Regionais de Corretores de Imóveis. Este primeiro tem por função supervisionar a ética profissional em todo território nacional, além de regular por meio de Decretos e Resoluções como forma de reprimir atividades aéticas que venham a enegrecer a classe.

Uma das mais importantes Resoluções foi a nº 326/1992 que aprovou o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Este determina, de forma expressa, a maneira que o corretor deve se conduzir não apenas perante seus colegas, mas principalmente, frente a seus clientes, conforme o disposto no art. 4º da referida resolução:

Art. 4º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes:

⁵⁰BRASIL. **Lei 6.530, de 12 de maio de 1978.** Dá nova regulamentação à profissão de corretor de imóveis, disciplina o funcionamento dos seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Coleção de Leis da República Federativa do Brasil, Brasília, DF. 1978. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm>. Acesso em: 08 out.2016.

- I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;
- II - apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio;
- III - recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral;
- IV - comunicar, imediatamente, ao cliente o recebimento de valores ou documentos a ele destinados;
- V - prestar ao cliente, quando este as solicite ou logo que concluído o negócio, contas pormenorizadas;
- VI - zelar pela sua competência exclusiva na orientação técnica do negócio, reservando ao cliente a decisão do que lhe interessar pessoalmente;
- VII - restituir ao cliente os papéis de que não mais necessite;
- VIII - dar recibo das quantias que o cliente lhe pague ou entregue a qualquer título;
- IX - contratar, por escrito e previamente, a prestação dos serviços profissionais;
- X - receber, somente de uma única parte, comissões ou compensações pelo mesmo serviço prestado, salvo se, para proceder de modo diverso, tiver havido consentimento de todos os interessados, ou for praxe usual na jurisdição.⁵¹

Dentre esta, há inúmeras Resoluções que trouxeram grandes conquistas à classe, bem como Portarias, tal qual a Portaria nº 3.245/1986 que concede a esta categoria autônoma a classificação no rol de profissionais liberais, integrando a Confederação Nacional das Profissões Liberais. Também de suma importância, a Resolução nº 327/1992 estabelece normas para a inscrição de pessoas físicas e jurídicas nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis – CRECI. Mas o que a torna tão importante? Pois bem, esta determina, que para poder exercer a profissão é necessário que o indivíduo esteja inscrito no CRECI, e para tanto, é preciso que o mesmo possua o curso técnico ou superior em Gestão Imobiliária. Também está expresso no art.2º da Lei 6.530/1978.

Em síntese, a criação das Resoluções além de auxiliar e mediar a profissão também serve para instituir a formação e definição dos órgãos reguladores da classe. Faz-se vasta a quantidade de normas regulamentadoras, desta forma, só foram expostas acima as que possuem maior relevância para o presente trabalho.

⁵¹BRASIL. **Resolução nº 326, de 07 de agosto de 1992.** Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Conselho Federal de Corretores de Imóveis. Disponível em: <www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf> Acesso em: 09 out 2016.

Ante a trajetória para o reconhecimento da profissão, o corretor é a figura que intermedeia uma transação imobiliária perante duas pessoas que almejam a efetivação do negócio, formalizado mediante contrato. Melhor dizendo, o “[...] Corretor de Imóveis é um intermediador, é aquele que aproxima duas partes em torno de um objetivo comum, que é o imóvel”.⁵² Pondo em destaque que toda a intermediação ocorre com base em um contrato realizado e em troca de uma remuneração, seguiremos com a tratativa no que diz respeito a corretagem e sua evolução perante o Código Comercial e o novo Código Civil.

3.1 Conceito e evolução da corretagem à luz do código civil de 2002

Anteriormente, se fazia vigente a Lei Federal nº 556 de 25 de junho de 1850 – Código Comercial Brasileiro, a qual trazia disciplinado em seus arts. 36 a 67 os direitos e deveres do corretor, mas nada sobre contrato de corretagem era mencionado, no mais, previa apenas transações e operações mercantis. Entretanto, houve o advento do Código Civil de 1916, porém, esta lacuna sobre o contrato ora em questão também continuou em aberto, continuou sendo praticado como de costume. Em nenhum destes havia dispositivo que regulamentasse sua forma, objeto, remuneração e outros procedimentos.

Daí, em 2002, surgiu a ideia de unificação das normas comerciais e civis, dando origem a Lei nº 10.406/2002 – o novo Código Civil, o qual revogou tanto a lei civil de 1916 quanto a primeira parte da lei comercial. Desta forma, sanou a deficiência e passou a prever as modalidades da corretagem, ficando a cargo das leis específicas a regulamentação da profissão do corretor.

Constante no Capítulo XIII da codificação civil, os arts. 722 a 729 abordam, em geral, sua conceituação, deveres e a forma que deve ocorrer sua remuneração. Esta que por tempos foi alvo de inúmeras demandas judiciais, conforme será demonstrado posteriormente. O art. 722 expõe claramente o conceito de corretagem.

⁵²RAPOSO, 1995 apud PEREIRA, Ricardo Antônio. **Responsabilidade civil do corretor de imóveis**. Universidade do Vale do Itajaí – Univali. Centro de Ciências Sociais e Jurídicas. Santa Catarina. 2009. p.34.

Mas o que seria corretagem? Para um bom entendimento acerca deste assunto, necessário distingui-lo dos termos intermediação e mediação, posto que a doutrina diverge quanto à conclusão de que seriam sinônimos. Diante tal levantamento, passa-se inicialmente a uma breve distinção destes tipos.

Na obra de Avvad, o autor expõe as diferenças existentes entre intermediação e mediação. O intermediador se insere com o ato de ser o instrumento que aproxima as partes e auxilia no momento da realização e efetivação do negócio. Aqui busca-se a conclusão do que foi almejado por quem o contratou⁵³. De forma distinta tem-se a mediação, a qual o mediador não se vincula, ou seja, segue imparcial nas tratativas do negócio onde as partes possuem interesses opostos, ele apenas age com intuito de aproximação das partes para sua efetivação.

Conforme mencionado por este autor, diferentemente do que alguns doutrinadores compreendem, não há que se falar em similaridade entre mediação e intermediação, porém, no que diz respeito ao contrato de corretagem afirma que há ligação entre esta e a intermediação. Já outros não concordam com esta assertiva. E o que se define por corretagem?

A palavra corretagem é proveniente do latim, “por derivação *courtiers*, do verbo *cursitare*, que possui o significado de correr de um lugar para outro”⁵⁴ e engloba a função, comissão e remuneração do corretor.

A doutrina define por ser uma aproximação, realizada pelo corretor, entre a parte que o contratou e um terceiro já identificado ou não para a celebração e efetivação de negócio, o qual, com sua conclusão acarretará na remuneração do corretor. O art. 722 do Código Civil de 2002, disciplina como contrato de corretagem quando “[...] 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”.⁵⁵

Wald entende que este contrato é realizado quando “[...] uma parte se obriga para com outra a aproximar interessados e obter a conclusão de negócios,

⁵³AVVAD, Pedro Elias. Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro. Forense, 2014. p.616-617.

⁵⁴NADER, Paulo. op.cit., 2016.p.468.

⁵⁵BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 11 de out.2016.

sem subordinação e mediante remuneração”.⁵⁶ Não obstante, o professor Ulhoa também afirma:

A corretagem é atividade de aproximação entre as partes de um negócio. Quem quer vender uma coisa pode contratar o corretor para localizar alguém interessado em adquiri-la; do mesmo modo, aquele que deseja comprar algo também pode valer-se dos serviços de um corretor para encontrar pessoa disposta a vender-lhe o bem procurado.⁵⁷

Muitos ainda associam a corretagem com contrato de mediação, tendo em mente que o corretor ou o agente “busca pretendentes para a realização dos negócios desejados pelo contratante, fazendo jus à remuneração, geralmente à base de comissão sobre o montante da operação financeira”.⁵⁸ Tal afirmativa tende a ocorrer, pois levam em consideração que em ambos os tipos o corretor ou agente são contratados, este último entende-se que é como se tivesse sido contratado para intermediar as partes na realização do negócio. Enfim, por não haver distinção prevista na legislação civilista ou na específica, e por questão também de denominação, a maior parte da doutrina, erroneamente, trata o corretor como mediador. Se diz errôneo, porque esquecem que na mediação as partes estão com interesses opostos no negócio a ser realizado, sendo tarefa do mediador aproximá-las. Portanto, o contrato de corretagem não deve ser confundido com qualquer outro que seja, em razão das suas características particulares.

3.1.2 Do contrato de corretagem

A corretagem possui natureza jurídica de contrato, e como já visto, é celebrado por um corretor, seja de seguros, de bolsa ou de imóveis. É notório que o corretor de imóveis é o único a ser analisado, especialmente porque quando “o negócio pretendido pelo incumbente é compra, venda, permuta ou locação de imóveis, a corretagem é normalmente feita por corretor imobiliário inscrito no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis)”.⁵⁹

⁵⁶WALD, Arnold. **Direito Civil: contratos em espécie**. São Paulo. Saraiva, 2012. p.85.

⁵⁷COELHO, Fábio Ulhoa. op.cit., 2012.p.101.

⁵⁸NADER, Paulo. op.cit., 2016.p.470.

⁵⁹COELHO, Fábio Ulhoa. op.cit., 2012.p.102.

As partes envolvidas neste tipo de contrato são o cliente (a exemplo: o locador) e o corretor de imóveis. Por cliente só é considerado aquele que contrata o corretor para a realização do negócio, ou seja, não se configura como parte o terceiro (ex.: locatário) que fará parte da negociação. O objeto “é o resultado útil dos serviços do corretor de imóveis”⁶⁰, seja apenas a aproximação das partes, ou somente a abolição dos problemas constantes da efetivação do negócio firmado.

A corretagem é realizada de forma consensual, sendo dispensada a formalização por escrito. A verbalização do contrato ocorre comumente nas práticas imobiliárias, onde se faz presente acordo de pagamento em percentual de comissão. Conquanto, caso queira proceder de maneira mais detalhada ou diferente modo de pagamento, é feito por escrito, principalmente como futuro meio de prova.

Baseado nas conceituações expostas anteriormente, os doutrinadores dividem a natureza deste contrato por unilateral ou bilateral, estas fundamentadas na concepção adotada. Como também oneroso, aleatório e consensual. Contudo, surgem diversas acepções doutrinárias acerca da unilateralidade e bilateralidade.

Dos autores aqui citados, Paulo Nader e Wald entendem por ser um contrato bilateral, pois há uma obrigação gerada entre as partes, que no caso será entre o comitente/cliente e o corretor. Já Avvad acredita na unilateralidade, baseada na concepção de mediação, uma vez que não haveria uma obrigação estabelecida. Bom saber que por majoritariamente se tem que a corretagem é um contrato bilateral, de que a “obrigação assumida pelo corretor é empregar seus conhecimentos e trabalho, para conseguir a mediação entre o comitente e o terceiro”.⁶¹

O legislador, por bem, dispôs no art. 723 da codificação civilista que na obrigação a qual o corretor assumir perante o cliente e terceiro, deverá executar com diligência e prudência. Em outras palavras, sempre deve agir com ética perante seus clientes, devendo “passar ao contratante as informações pertinentes, seja quanto aos valores praticados no mercado e suas oscilações, seja quanto à oportunidade da realização do negócio ou eventual risco na operação”.⁶² Em seu parágrafo único,

⁶⁰AVVAD, Pedro Elias. op.cit., 2014. p.619.

⁶¹NADER, Paulo. op.cit.,p.472.

⁶²Ibid., p.472.

está previsto que caso o corretor aja de modo imprudente, omissivo e negligente, isto é, sem certificar ao cliente os pros e contras da negociação, responderá por perdas e danos.

Quanto à remuneração do corretor, a legislação vigente categoricamente expõe que caso não haja disponibilização da mesma por meio legal ou contratual, será atribuída a partir da natureza do negócio ou do costume local. Entretanto, não será passível de remuneração, quando as próprias partes realizarem todo o processo de negociação sozinhas, exceto quando mesmo isso acontecendo haja corretagem com exclusividade, assim, “terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade”.⁶³

Perante tal celeuma o ilustríssimo professor Fábio Ulhoa prossegue com a seguinte percepção:

A corretagem pode ser contratada com ou sem exclusividade. No primeiro caso, quando o contrato é escrito, a obrigação é de meio, porque, uma vez alcançado o resultado querido pelo dono do negócio, o corretor exclusivo terá direito à remuneração desde que se tenha esforçado no sentido de localizar pretendentes. Com efeito, mesmo que o contrato desejado pelo dono tenha afinal se concluído com pessoa não apresentada pelo corretor exclusivo, esse terá direito de ser remunerado, salvo se restar provado que nada fizera com vistas à concretização do negócio. Atente, a obrigação do corretor exclusivo com contrato escrito é de meio, mas o direito à remuneração está ainda condicionado à realização do resultado buscado pelo dono do negócio. [...] Na corretagem oral ou sem exclusividade, o corretor só tem direito à remuneração se tiver dado efetiva contribuição para o resultado alcançado pelo dono do negócio. Aqui, o resultado dita não apenas as condições da remuneração, mas também a natureza da obrigação contratada.⁶⁴

Ainda nessa acepção, a atenção é voltada para a afirmação de que só haverá remuneração com a conclusão dos objetivos do contrato, ou seja, o alcance do resultado útil. Este era o posicionamento jurisprudencial e do Superior Tribunal de Justiça, antes da vigência da atual lei civilista. Não obstante, após sua regulamentação, restou compreendido que, independentemente do resultado obtido,

⁶³BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 11 de out. 2016.

⁶⁴COELHO, Fábio Ulhoa. op.cit.,p.104.

se a sua não conclusão ocorrer mediante arrependimento das partes, o corretor será remunerado.

Neste sentido tem-se o seguinte julgado:

AÇÃO DE COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO POSTERIORMENTE DESFEITO. INTERMEDIÇÃO EFETIVA DO CORRETOR DE IMÓVEIS. INEXISTENCIA DE AJUSTE ACERCA DO PERCENTUAL DA CORRETAGEM SOBRE O VALOR DO NEGÓCIO. POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO. ART. 724 DO CÓDIGO CIVIL. EQUIDADE. RECURSO DESPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71005120795, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cleber Augusto Tonial, Julgado em 26/02/2015).⁶⁵

Ademais, em regra, o valor quando não mencionado em contrato é geralmente verificado em tabela de honorários elaborada pelos órgãos reguladores. Como o foco desta obra monográfica envolve locação de imóveis, interessante salientar que não pouco comum é a figura do corretor como administrador na locação de imóveis, conforme previsto no art. 3º da Lei 6.530/1978, este que, claramente, expõe que compete ao corretor a intermediação, bem como a locação de imóveis. Tornando, expressamente, esta atividade privativa da profissão. E como o corretor realiza a administração de imóveis locados? Após a intermediação, cabe ao corretor/administrador a elaboração do contrato, e, conseqüentemente, acompanhar todos os procedimentos do negócio; da vistoria do imóvel locado até a cobrança dos aluguéis.

Devido às peculiaridades de uma locação, as partes preferem que haja um intermediário para lidar com os trâmites burocráticos e gestão de contas do imóvel locado, garantindo uma maior segurança no negócio. Mas nestes casos, onde a obrigação do corretor não se extingue com a conclusão da intermediação, como se dá a sua comissão? Em cada Conselho Regional é disponibilizada tabela de honorários, para casos que não haja uma especificação no contrato, ou até mesmo para servir como base, estipulando um limite mínimo. No Estado de Sergipe se perfaz a constante tabela, disponível no site do CRECI-SE, qual seja:

⁶⁵BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Recurso Cível**. Relator: Cleber Augusto Tonail. Disponível em: < <http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/170593005/recurso-civel-71005120795-rs> > Acesso em: 15 out. 2016.

TABELA DE COMISSÃO E SERVIÇOS

O corretor deve contratar, previamente, por escrito e com exclusividade, a prestação de seus serviços profissionais, conforme a lei nº 6.530/78 e Resolução Cofeci 458/95.

A presente tabela deve ser observada nos contratos celebrados, especialmente quanto aos limites mínimos nela estabelecidos, sendo vedado ao corretor contratar e trabalhar com o índice abaixo dos aqui estabelecidos.

LOCAÇÃO

De qualquer espécie e sempre por conta do locador. Equivalente até um valor do 1º aluguel pago de uma só vez, para cada 12 meses de contrato.

NOTA: As despesas com reconhecimento de firmas e com o registro de contrato não estão inclusas na comissão pela locação.

ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Sobre o aluguel recebido (quando contrato de 12 meses): 7 a 10%.⁶⁶

A jurisprudência segue com o entendimento que a comissão/remuneração é devida, também, em casos onde o corretor se faz administrador do imóvel, com ou sem garantia do aluguel. Neste toar, segue o aresto:

CIVIL - LOCAÇÃO - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL - ADMINISTRADOR QUE RECEBE OS ALUGUÉIS - OBRIGAÇÃO DE REPASSAR AO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. 1. O CORRETOR DE IMÓVEIS, QUE SE OBRIGA CONTRATUALMENTE A PRESTAR SERVIÇOS NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, A RECEBER OS VALORES, E A REPASSÁ-LOS AO PROPRIETÁRIO, MEDIANTE COMISSÃO, E QUE RECEBE OS ALUGUÉIS CONTRATADOS, ASSUME A OBRIGAÇÃO DE ENTREGAR OS VALORES RECEBIDOS DO LOCATÁRIO AO LOCADOR E PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, DEDUZIDA A COMISSÃO, INDEPENDENTEMENTE DE TER OU NÃO GARANTIDO O ALUGUEL. 2. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

(TJ-DF - ACJ: 20040410052634 DF, Relator: JOÃO BATISTA TEIXEIRA, Data de Julgamento: 16/03/2005, Segunda Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do D.F., Data de Publicação: DJU 28/04/2005 Pág. : 105)⁶⁷.

⁶⁶ Conselho Regional de Corretores de Imóveis 16ª Região. Disponível em <<http://www.crecise.gov.br/wordpress/portal/tabela-de-honorarios/>> Acesso em 18 out 2016.

⁶⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **Apelação cível**. Relator: João Batista Teixeira. Disponível em < <http://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/2938492/apelacao-civel-no-juizado-especial-acj-20040410052634-df>> Acesso em: 18 out.2016.

Na locação, o pagamento da comissão será cobrado do locador, o detalhe aqui é que é de praxe ser cobrado como comissão para intermediação da locação o valor referente a um mês de aluguel, porém, quando o profissional realiza, também, a administração do negócio, a cobrança se dá em apartado, levando em consideração a tabela definida pelo Conselho de cada região. É comum na prática imobiliária haver contrato verbal, todavia, nos contratos de locação é certo que são realizados de forma escrita, tendo em vista que há minúcias que por segurança devem constar formalizadas.

Ainda sobre a remuneração, há situações que o cliente simula um arrependimento para, por conta própria, realizar a finalização do negócio sem a necessidade de pagar ao corretor a comissão. Trata-se de má-fé da parte contratante, que deixa o corretor desprender todos os esforços para alcançar o resultado útil do negócio, e, só após dispensá-lo como maneira de economizar a comissão.

De igual modo, na predominância de contrato de exclusividade, se a negociação é iniciada com um determinado profissional que intermedeia e aproxima as partes, entretanto, mais adiante o comitente (cliente) contrata outro corretor para o término do negócio, constitui-se o direito de pagamento da comissão ao primeiro corretor contratado. Lembrando que a exclusividade não exclui do corretor a obrigação de buscar a efetivação do objeto do negócio. Segue a norma estabelecida no art. art. 727 do Código Civil:

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.⁶⁸

No mesmo sentido, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em Apelação Cível protocolada sob o nº AC 123717 SC 2003.012371-7, julga a favor do pagamento da remuneração ao primeiro corretor contratado, mesmo não tendo este contribuído para seu resultado final, segue:

⁶⁸BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 18 out.2016.

AÇÃO DE COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - CONTRATO VERBAL - INTERMEDIÇÃO INICIADA - NEGÓCIO CONCLUÍDO POR OUTROS CORRETORES - APROXIMAÇÃO ÚTIL E EFICAZ DAS PARTES INTERESSADAS NO NEGÓCIO - LAPSO TEMPORAL ENTRE O INÍCIO E A CONCRETIZAÇÃO DO CONTRATO - IRRELEVÂNCIA - COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA AOS PRIMEIROS - PERCENTUAL FIXADO EM 6% (TRÊS POR CENTO) SOBRE O VALOR DO CONTRATO (ART. 724, CC/2002)- OBSERVÂNCIA DOS CRITÉRIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - AFRONTA AO ART. 17, DO CPC - DOLO PROCESSUAL EVIDENCIADO - CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE MULTA. I - Incorre cerceamento de defesa a recusa na oitiva de testemunhas quando constantes nos autos elementos suficientes à formação do convencimento do magistrado. II-Constata-se a existência de contrato verbal para a prestação de serviços de corretagem, quando as propostas e contrapropostas demonstram que a corretora promoveu, através de seus corretores, a aproximação das partes interessadas na compra e venda do imóvel, embora concretizada tempos depois das primeiras tratativas, por profissionais que não participaram das negociações iniciais. Ademais, é irrelevante que a comissão tenha sido paga a outros corretores que efetivamente concluíram a venda, porque aos primeiros que promoveram a aproximação útil e eficaz das partes interessadas pelo mesmo imóvel negociado, é devida a comissão respectiva, impondo-se o seu pagamento, sob pena de enriquecimento ilícito das partes envolvidas, às custas dos esforços despendidos pelos corretores. Nesse contexto, a comissão deve ser fixada de forma proporcional à colaboração prestada pelo corretor. III - Esboçada nos autos a intenção da parte de utilizar o Judiciário indevidamente, na tentativa de auferir vantagem, alterando a verdade dos fatos, justifica-se a imposição, ex officio, das sanções correspondentes à litigância de má-fé.

(TJ-SC - AC: 123717 SC 2003.012371-7, Relator: Salete Silva Sommariva, Data de Julgamento: 23/01/2007, Terceira Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação cível n. , da Capital.)⁶⁹

No entanto, há possibilidade de haver a substituição, por parte do comitente, do profissional escolhido. Isto é, o negócio pode iniciar com um corretor e se efetivar com outro. Comprovado que não existe má-fé das partes, a comissão será repartida em partes iguais, uma vez que o primeiro auxiliou para a obtenção do resultado útil.

⁶⁹BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação cível**. Relator: Salete Silva Sommariva. Disponível em <<http://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5642178/apelacao-civil-ac-123717-sc-2003012371-7>> Acesso em: 18 out 2016.

Interessante destacar que nas situações de compra e venda, também já foi recentemente definido pelo Superior Tribunal de Justiça que o encargo para efetuar o pagamento da comissão do corretor é do comprador, devendo este ser alertado desde o início da transação imobiliária, bem como previsto no contrato. Segue informativo:

DIREITO DO CONSUMIDOR. VALIDADE DO REPASSE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM AO CONSUMIDOR PELA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA. RECURSO REPETITIVO. TEMA 938.

É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. Registre-se que o principal ponto controvertido é a verificação da possibilidade de transferência pelo vendedor (incorporadora) ao comprador (consumidor), mediante cláusula contratual, da obrigação de pagar a comissão de corretagem. A questão é especialmente relevante, pois deve ser aferida a validade dessa cláusula na perspectiva do Direito do Consumidor, uma vez que se trata, em regra, de relação de consumo (art. 2º e 3º do CDC). Discute-se, em outras palavras, a possibilidade de assunção da dívida relativa à comissão de corretagem pelo consumidor. A prática comercial tem evidenciado que as incorporadoras têm efetivamente transferido, expressa ou implicitamente, esse custo para o consumidor. A principal vantagem para as incorporadoras é a terceirização desse serviço a profissionais da área de corretagem. Outra vantagem dessa transferência para as incorporadoras seria a redução da base de cálculo dos tributos incidentes sobre a aquisição da unidade imobiliária. E a terceira vantagem seria a desnecessidade de restituição do valor da corretagem, em caso de desfazimento da promessa de compra e venda, uma vez que o pagamento passa a ser feito diretamente ao corretor. Afasta-se, desde logo, a alegação de venda casada, pois ocorre apenas a terceirização dessa atividade de comercialização de unidades imobiliárias para profissionais do setor, concentrando-se a incorporadora na sua atividade de construção de imóveis. Essas vantagens obtidas pelas incorporadoras, independentemente da verificação da sua licitude do ponto de vista fiscal, não causam prejuízo econômico para os consumidores, pois o custo da corretagem, mesmo nos contratos entre particulares, é normalmente suportado pelo comprador, seja embutido no preço, seja destacado deste. Observe-se que o Direito do Consumidor, apesar de seu marcado caráter protetivo, não chega ao ponto de subverter a natureza onerosa das relações negociais no mercado de consumo, exigindo apenas transparência no seu conteúdo. Desse modo, sob a ótica do repasse de custos e despesas, chega-se diretamente à conclusão no sentido da inexistência de prejuízo aos consumidores

com a assunção de dívida, pois, não fosse desse modo, o custo seria embutido no preço total da compra e venda. Pode-se concluir, portanto, que, em princípio, é válida a cláusula que transfere para o consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição. Além disso, no âmbito das relações de consumo, a informação adequada sobre os produtos e serviços não é apenas um direito do consumidor, mas um dever imposto ao fornecedor, conforme se pode extrair, dentre outros, dos arts. 31, 46 e 52 do CDC. O dever de informação constitui um dos princípios consectários lógicos do princípio da boa-fé objetiva, positivado tanto no CC (art. 422), como no CDC (art. 4º, III), consubstanciando os deveres de probidade, lealdade e cooperação, que deve pautar não apenas as relações de consumo, mas todas as relações negociais. Esse dever de informação é de tal modo acentuado que, segundo doutrina, a relação de consumo estaria regida pela regra *caveat praebitor* (acautele-se fornecedor), que impõe ao fornecedor uma obrigação de diligência na atividade de esclarecer o consumidor, sob pena de desfazimento do negócio jurídico ou de responsabilização objetiva por eventual dano causado, ao passo que, num sistema jurídico liberal, aplica-se a regra inversa, *caveat emptor* (acautele-se comprador), incumbindo ao comprador o ônus de buscar as informações necessárias sobre o negócio jurídico que pretende celebrar. O dever de informação referente ao preço na venda a crédito encontra-se regulamentado tanto pelo art. 52 do CDC como pelo art. 3º Decreto n. 5.903/2006, exigindo do fornecedor clareza acerca do preço total dos produtos e serviços, discriminando-se as principais parcelas que o integram. Registre-se que o preço total, como o próprio nome indica, representa o quanto o consumidor terá que pagar para adquirir o produto ou contratar serviço, sem nenhum acréscimo pecuniário. Para cumprir essa obrigação de informação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento de celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que essa venha a ser paga destacadamente. Efetivamente, nos termos do disposto no art. 30 do CDC, toda informação ou publicidade suficientemente precisa vincula o fornecedor. Desse modo, uma vez ofertada à venda uma unidade autônoma, o fornecedor fica vinculado à proposta, que deve ser devidamente respeitada, inclusive integrando o contrato posteriormente celebrado. Na hipótese de recusa no cumprimento da proposta, o CDC assegura a possibilidade de se exigir o cumprimento forçado dela, dentre outras alternativas. REsp 1.599.511-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, por unanimidade, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016.⁷⁰

Em suma, por força da codificação civil e lei específica, o contrato de corretagem se caracteriza por uma intermediação realizada pelo corretor de imóveis,

⁷⁰BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo nº 938**. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em <<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>> Acesso em: 18 out 2016.

na intenção de aproximar o contratante e um terceiro com objetivos em comum, em busca da conclusão do negócio pretendido. Visto de forma geral, é um tipo que abarca algumas particularidades, dirimidas pela jurisprudência e normas civis, as quais são utilizadas subsidiariamente com a legislação especial.

As hipóteses de extinção do referido contrato se dá mediante falecimento de uma das partes contratantes; com o desfazimento ou conclusão do negócio; pelo término do prazo determinado, se assim houver no contrato; nulidade do negócio; renúncia do corretor ou sua incapacidade e, até mesmo por motivo de caso fortuito e força maior.⁷¹

⁷¹DINIZ apud ANDRADE, Fábio Martins de. Contrato de corretagem ou mediação. **Revista Jus Navigandi**. Teresina. Ano 10, n. 834, 15 out. 2005. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/7410>>. Acesso em: 18 out. 2016.

4 RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR NO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Primordialmente, diante á síntese sobre contrato de corretagem, vislumbra-se discorrer brevemente sobre contrato de locação, em razão de fazer parte do cerne desta obra acadêmica.

Originário do direito romano, o contrato de locação se fundou através da entrega de imóvel para ser usufruído pelo locatário, mediante promessa de pagamento. Nesta relação jurídica, o locador é o proprietário do bem, não obstante que alguns possuidores como o fiduciário e usufrutuário, podem conceder a locação.⁷²

Embora os romanos tenham abrangido três espécies de locação, quais eram: de coisa, de serviços e de obra ou empreitada; posteriormente, a doutrina contemporânea adotou uma forma distinta, afunilando o conceito de locação e compreendendo-o como contrato de locação de coisas, uma vez que as outras modalidades não se encaixavam mais no seu conteúdo restrito.⁷³

Outrora, o contrato de locação foi de início, disciplinado pelo Código Civil de 1916 nos arts. 1.200 a 1.209, contudo, nos anos de 1921 a 1928 tal espécie foi abolida da lei civil vigente. Mas, com intuito de diminuir o impacto proveniente do crescimento urbano, o legislador editou o Decreto Legislativo nº 4.403/1921, o qual trouxe mais uma vez a figura da locação de prédios.⁷⁴

Em resumo, após um grave desequilíbrio na economia que gerou uma desvantagem nas negociações dos menos abastados diante àqueles que possuíam poder econômico, o Estado resolveu intervir. Em 1942 foi editado o Decreto nº 4.598 e em seguida foi publicado o Decreto-Lei nº 5.169 que proibiu o aumento indevido dos aluguéis, tanto na locação quanto na sublocação de imóveis urbanos. Porém, entre inúmeras tentativas legislativas de regulamentação, consolidou-se a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, também conhecida por Lei do Inquilinato, que em conjunto com a norma civil, rege a locação de prédio urbano. Salienta-se que em

⁷²AVVAD, Pedro Elias. op.cit., 2014. p.497.

⁷³GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro. Forense, 2009. p.330

⁷⁴AVVAD, op.cit., p.499.

2009 houve alteração na Lei do Inquilinato, com a vigência da Lei nº 12.112/09 que modificou a revisão do valor do aluguel, a ação de despejo e a fiança locatícia.

Afinal, o contrato de locação, em geral, forma-se quando o locador oferece ao locatário o uso e gozo de determinado bem imóvel, em troca de remuneração paga por este último. A doutrinadora Maria Helena Diniz expõe da seguinte maneira:

[...] é o contrato pelo qual uma das partes (locador), mediante remuneração paga pela outra (locatária), se compromete a fornecer, durante certo lapso de tempo, determinado ou não, o uso e gozo de imóvel destinado à habitação, à temporada ou à atividade empresarial.⁷⁵

Sob outra ótica, “consiste na perda da posse direta em favor exclusivo do locatário, entrega em condições de habitabilidade, cujas características, no que depender o locador, devem ser por este mantidas.”⁷⁶ Quanto às obrigações do locatário, consiste em realizar o pagamento mensal de acordo com o determinado, manter o imóvel, restaurar o que por ele foi depreciado, bem como restituir o imóvel da mesma forma a que lhe foi entregue.

Como característica se vislumbra a temporariedade, levando-se em consideração que apenas é disponibilizado ao locatário o uso e gozo do imóvel, a propriedade continua sendo do locador; a onerosidade e comutatividade, posto que os valores sejam acordados previamente; a contratualidade, bilateralidade e remuneração. Frise-se que esta última se trata do aluguel, que será estipulado da maneira que as partes convierem, sem restrições.

Este contrato tem por objeto serviços, coisas móveis e imóveis. O foco neste trabalho, em específico, será a locação de imóveis urbanos, a qual assim é definida levando em relevância não o local que se encontra o imóvel, mas sim pela finalidade a que ele se destina, qual seja, a não exploração de atividade rural. A lei supramencionada subdivide as espécies de locação urbana, em: as de imóveis residenciais, não residenciais e para temporada. A primeira se destina a locação com o propósito de moradia do locatário. No art. 46, §1º há previsão de o locatário

⁷⁵DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. São Paulo. Saraiva, 2012. 12 ed. p. 31.

⁷⁶AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro. Lumen Juris, 2003. p.332.

permanecer no imóvel, tendo o contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado.

Porém, havendo a prorrogação, o locador pode denunciá-la a qualquer tempo para, assim, dar fim ao contrato concedendo ao locatário o prazo de 30 dias para desocupar o imóvel. Este tipo de procedimento é denominado denúncia vazia. Nas palavras do mestre Ivanildo Figueiredo:

A denúncia vazia é o requerimento judicial destinado à retomada de imóvel alugado, interposto pelo locador, sem necessidade de ser provada a motivação ou a justificação da causa da rescisão do contrato. Daí o nome, denúncia vazia, que representa uma possibilidade que o locador exerce, com fundamento na lei, para recuperar a posse do imóvel nos contratos de locação para fins residenciais ou comerciais.⁷⁷

Caso não haja a devolução do imóvel dentro do prazo, o locador poderá ajuizar ação de despejo. Outra possibilidade de denúncia é a justificada, em que se tem o pedido de devolução do imóvel em razão de descumprimento do contrato.

Dentre as espécies, a não residencial se encaixa nas locações com a finalidade de comércio. A lei não traz prazo para este tipo de locação, todavia, se o contrato a ser renovado ou a soma dos prazos ininterruptos for de, no mínimo, cinco anos, o locatário terá direito a renovação por igual período. Além disto, quando o locatário fizer uso do bem locado para fins de comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo ininterrupto de três anos, também terá direito a renovação. No que tange à locação para temporada, conceitua-se por ser aquela que decorre em um prazo curto de tempo, realizada pelo locatário com intuito de lazer. A lei define limite máximo para seu término de 90 dias. Nesta modalidade, habitualmente, os trâmites da contratação são realizados de forma antecipada, assim como o seu pagamento.

A lei inquilinária, em seu art. 22, dispõe sobre as obrigações do locador que, em síntese, baseia-se em assegurar ao locatário a posse tranquila do imóvel locado e em condições de uso; fornecer a descrição do imóvel no início da locação e realizar os reparos nos defeitos existentes; disponibilizar um recibo contendo os valores cobrados ao locatário e despesas; e, pagar os dispêndios com a intermediação, corretagem e administração, além de impostos e taxas, exceto se

⁷⁷FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo. Editora Atlas S/A, 2010. p.141.

houver disposição contratual diversa.⁷⁸ No que concerne às obrigações do locatário, estão relacionadas no art. 23 da mesma lei.

Um fator de destaque nas obrigações descritas é quanto ao inciso VII do art. 22. Define-se taxa de administração imobiliária e de intermediação quando o locador contrata uma imobiliária ou corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI, para realizar a administração dos seus interesses.

Nesta obra, a abordagem será restrita ao corretor como administrador do imóvel. Com a devida contratação, é de sua incumbência fazer a aproximação das partes (locador e locatário), mediante remuneração – comissão, paga por quem o contratou. Comumente é o locador que sofre este encargo. E após a intermediação, qual seria sua função? De maneira resumida, o advogado Adriano Espíndola define:

O dever de zelo ao gerir as contas da locação, repassar adequadamente e em tempo hábil os valores provenientes da locação, acompanhados de prestação de contas para controle do administrador e do proprietário, assim como apontar, sempre que aparente, os reparos a serem alcançados para a boa locação.⁷⁹

O corretor tem o dever de gerenciar a locação como um todo, de início, fazer a divulgação do bem, além de se atentar para qualquer situação que possa impossibilitar a locação, pois, se houver, e o bem for locado, tanto o administrador quanto o proprietário poderão ser responsabilizados. Mas as possíveis responsabilizações serão discutidas mais adiante.

O compromisso mais considerável do administrador é ter o controle dos rendimentos oriundos da locação, dos prazos estipulados em contrato, se houve prorrogação e realizar revisão para ajuste do valor do aluguel de acordo com a importância aplicada no mercado atual. Deve ser realizado, regularmente, o acerto de contas entre o locador e corretor, onde será abatido o valor correspondente a intermediação e administração. Contudo, a periodicidade para que haja esta

⁷⁸AVVAD, Pedro Elias. op.cit., 2014. p.511.

⁷⁹SANTOS, Adriano Barreto Espíndola. As obrigações próprias do administrador de imóveis. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XVII, n. 130, nov 2014. Disponível em: <http://ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=15514>. Acesso em 19 out 2016.

prestação de contas não é estipulada em lei, desta feita, ocorrerá conforme estabelecido no contrato.

Bem, é preciso realçar que o contrato de administração de imóveis nada tem a ver com a corretagem, sendo este último regulamentado por lei. O Superior Tribunal de Justiça acompanha deste entendimento e acrescenta que se trata de um contrato de natureza complexa, *in verbis*:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. DESTINAÇÃO FINAL ECONÔMICA. VULNERABILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1. O contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - corretagem, agenciamento, administração, mandato -, não se confundindo com um contrato de locação, nem necessariamente dele dependendo [...] (STJ - REsp: 509304 PR 2003/0034681-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 16/05/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/05/2013).⁸⁰

Em concordância, Luis Fernando Marin afirma:

[...] atividade de administração de imóveis (condomínios ou locações) é uma operação econômica complexa que envolve um conjunto de operações econômicas subjacentes. O administrador de condomínios tanto efetua cobranças de débitos em atraso como presta consultoria em assembleias de condôminos; tanto efetua pagamentos em nome da comunidade condominial quanto emite balancetes cada vez mais pormenorizados e que revelam aos condôminos a situação financeira da comunidade. Ao seu turno, o administrador de locações também cobra eventuais débitos em atraso, providencia reparos no imóvel, efetua vistorias no mesmo, redige aditivos a contratos de locação.⁸¹

As discussões perante esta seara vão além, entende-se que a administração se desenvolve em parceria com outros tipos de contratos, formando

⁸⁰BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial nº 509.304**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/23305724/recurso-especial-resp-509304-pr-2003-0034681-0-stj/inteiro-teor-23305725>> Acesso em 19 out 2016.

⁸¹MARIN, Luis Fernando. **Estudos avançados do direito imobiliário**: Reflexões sobre os contratos de administração de imóveis. Rio de Janeiro. Elsevier, 2014. p. 343.

uma “rede contratual”.⁸² Muito embora seja contemplada em conjunto com contratos do tipo corretagem e mandato, prevalece a prestação de serviço.

Dito isto, conclui-se que “em uma relação de administração de imóveis há uma relação consumerista de prestação de serviços”⁸³, todavia, esta expressão se encontra presente tanto no Código de Defesa do Consumidor quanto no Código Civil. Diante estas perspectivas diferenciadas, insurge a necessidade de sua observância no que se refere ao corretor como administrador e os casos de aplicação da responsabilização.

4.1 Da responsabilidade civil do corretor ante o código civil brasileiro

A profissão do corretor de imóveis, como já visto aqui é devidamente regulada por lei, desse modo, é de esperar que ele aja em consonância com sua qualificação e responsabilidade para merecer a comissão que a lei lhe assegura. De certo que ele deve estar atualizado tanto às mudanças do mercado quanto às alterações nas normas que regem a propriedade.

Muito cuidadosamente, o legislador no momento da construção da Lei 10.406/2002 – Código Civil se atentou em determinar que em casos de descumprimento das obrigações de agir com seriedade, prudência e diligência, o corretor responderá, perante o seu cliente, em perdas e danos.

Nesse sentido, está o artigo 723 do Código Civil:

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. (Redação dada pela Lei nº 12.236, de 2010).

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.⁸⁴

⁸²Ibid., 2014. p.354.

⁸³Ibid., 2014. p.355.

⁸⁴BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 20 out.2016.

A responsabilidade civil foi demasiadamente explicitada em capítulos anteriores, desta feita, cabe o foco apenas na sua aplicabilidade ao corretor. Nessa vereda, a responsabilidade do corretor se restringe a sua participação na intermediação da locação, posto que a codificação civil é aplicada somente para os casos de contrato de corretagem. Há julgados que se posicionam de acordo, segue exemplo:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL ENTRE PROPRIETÁRIO E CORRETOR. NATUREZA JURÍDICA. CORRETAGEM. "Embora não tenha sido trazido aos autos o contrato de corretagem entre as partes, a autora fez expressa referência ao instituto na exordial, e tal negócio jurídico foi confessado pela ré em sua contestação. Dessa forma, com fundamento no artigo 348, do Código de Processo Civil, entende-se como caracterizado o contrato de corretagem entre as partes. Isso porque o artigo 722, do Código Civil, exclui manifestamente tal possibilidade, devendo a presente demanda ser avaliada pelo instituto da reparação dos danos decorrentes de ato ilícito oriundos de relação contratual de corretagem entre as partes. E ainda que se considerasse como uma relação jurídica de mandato entre as partes, disso não se leva, automática e objetivamente, à responsabilidade da administradora, pois sempre há que se demonstrar a desídia desta em vários aspectos da locação, entre eles o da conservação do imóvel, o que não restou evidenciado à saciedade, como se verá abaixo. Ademais, como já salientado, não houve entre os litigantes a instrumentalização de nenhum contrato de prestação de serviços ou qualquer espécie de estipulação expressa onde a demandada tivesse assumido a responsabilidade de garantir, por exemplo, o pagamento dos aluguéis e a conservação do imóvel." (Sentença do Juiz de Direito Dr. Décio Menna Barreto de Araújo Filho, fls. 145/147) [...] (TJ-SC - AC: 752474 SC 2009.075247-4, Relator: Carlos Prudêncio, Data de Julgamento: 05/07/2010, Primeira Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n., de Mafra).⁸⁵

MEDIAÇÃO - RESPONSABILIDADE CIVIL DA CORRETORA POR TRABALHO PRESTADO DE FORMA NEGLIGENTE - DECADÊNCIA NÃO CARACTERIZADA - DEMONSTRAÇÃO DE CULPA COMPROVADA - INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE AO VALOR DO ALUGUEL DO PERÍODO EM QUE PERDUROU O CONTRATO DE LOCAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA - Em pedido de indenização por prejuízos decorrentes de negligência, não se aplica o prazo

⁸⁵BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação cível nº 752474 SC 2009.075247-4.** Relator: Carlos Prudêncio. Disponível em <<http://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17922535/apelacao-civel-ac-752474-sc-2009075247-4>> Acesso em 20 out 2016.

decadencial previsto no artigo 26 do CDCConsumidor, que diz respeito a vício aparente. Demonstrada a culpa na prestação de serviços de corretagem para locação, exercida com negligência e imperícia, responde a corretora pelos prejuízos daí decorrentes, os quais correspondem ao valor dos aluguéis e acréscimos contratados, dos quais nenhum foi pago. A obrigação do corretor é a de executar a intermediação com a prudência que o negócio requer, sob pena de responder por perdas e danos. - Recurso não provido, v.u.- .(TJ-SP - CR: 722987006 SP, Relator: Manoel Justino Bezerra Filho, Data de Julgamento: 28/04/2008, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/05/2008).⁸⁶

Além do mais, em conformidade com o artigo 723 é notório que o corretor só responderá caso o locador comprove que o dano só ocorreu diante da negligência do profissional, ou seja, o ônus probatório recai para vítima, que deverá comprovar a existência do nexo causal entre o dano e a conduta do suposto responsável, aplicando-se a responsabilidade subjetiva. Para que haja sua responsabilização é preciso que seja observado o comportamento do sujeito, uma vez que só será aplicada se o mesmo agiu de forma dolosa ou culposa, com a verificação da conduta culposa, será aplicado o disposto nos arts. 186 e 927 do Código Civil.

Tendo em vista que a responsabilidade subjetiva se caracteriza pela inobservância de um dever que o agente podia conhecer e observar, porém assim não o fez, torna-se óbvio que a obrigação do corretor não se restringe somente à aproximação – intermediação das partes interessadas no negócio, mas se estende à observância de regras e normas que possam ensejar em futura nulidade do contrato, fazendo-o assim ser responsabilizado, por serem informações que o profissional deve saber ou se inteirar sobre. Deixando bem claro que só cabe sua responsabilização nas hipóteses que ele viole a ética (art. 5º da Resolução 326/1992) ou o previsto no artigo supracitado.

No que se trata ao descumprimento das obrigações do locador ou locatário, a responsabilidade recai para os respectivos. Lógico que o corretor não responderá pelo descumprimento das obrigações assumidas pelas partes, como o

⁸⁶BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 722987006**. Relator: Manoel Justino Bezerra Filho. Disponível em<<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4557846/apelacao-com-revisao-cr-722987006-sp/inteiro-teor-101671144>> Acesso em 20 out 2016.

pagamento das parcelas, o pagamento dos aluguéis, a entrega do imóvel ou a solidez estrutural, porém, não é certo que ele possa ocultar detalhes que depreciam o imóvel negociado. Aliás, isso é expressamente vedado.

Aqui sua relação com as partes é de intermediação. Não obstante, a remuneração nesses casos se restrinja à simples estipulação do tipo contratual corretagem. Porém, podem ocorrer casos que o locador não queira que o corretor apenas aja na prospecção da locação, ele pode solicitar que o profissional a gerencie. Dito isto, não mais se aplicaria o disposto no Código Civil, este seria parte acessória, e a relação locatícia passaria a ser regulada pela lei consumerista no que engloba a prestação de serviço.

4.2 Da responsabilidade civil do corretor ante o código de defesa do consumidor

Inicialmente é importante ressaltar que para melhor entendimento, a aplicação da lei consumerista só se dá quando há administração do imóvel residencial ou não residencial locado, por corretor ou imobiliária. Ou seja, a relação jurídica entre o locador e corretor será de consumo, não atingindo o locatário. Aqui, o corretor/imobiliária passa a ser o prestador de serviço, uma vez que a locação tem finalidade empresarial; e o locador, caracteriza-se como tomador de serviço/consumidor.

O art.17 deste Código contempla a seguinte redação: “equiparam-se aos consumidores todas as vítimas do evento”. No caso em questão, justifica o locador como consumidor nas relações que se faz presente a administração da locação por terceiro. Conquanto, também é explicável a denominação do corretor como fornecedor, uma vez que esta lei, no art. 3º, expõe que “fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de [...] prestação de serviços”.⁸⁷

Neste aspecto é configurado a uma relação consumerista, em razão de o consumidor ser “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou

⁸⁷BRASIL. **Lei 8.079, 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: 21 de out.2016.

serviço como destinatário final”.⁸⁸ O Superior Tribunal de Justiça compreende que deve ser considerado como consumidor, para estes fins, tanto o que é destinatário fático quanto econômico. A jurisprudência também entende que há relação de consumo quando se faz presente o corretor na administração do imóvel residencial/não residencial locado:

JUIZADO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMOBILIÁRIA. ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA IMOBILIÁRIA RÉ. **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE POR FORÇA DOS CONTRATOS.** RECURSO PROVIDO EM PARTE PARA ANULAR A SENTENÇA PARA INSTRUÇÃO E JULGAMENTO NO JUÍZO A QUO. 1. **A relação jurídica havida entre locatário e a imobiliária, que presta serviço de intermediação de locação e administração de imóveis, qualifica-se como de consumo, nos estritos moldes do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor** sendo, portanto, responsável solidariamente pelos danos causados ao consumidor.[...] Diante do exposto, CONHEÇO O RECURSO e DOU-LHE PROVIMENTO EM PARTE, para que seja a r. sentença ANULADA e os autos remetidos ao juízo de origem para regular instrução e julgamento. Sem condenação em custas processuais nem honorários ante a ausência de recorrente vencido. (TJ-DF - RI: 07112314120158070016, Relator: JOAO LUIS FISCHER DIAS, Data de Julgamento: 02/02/2016, SEGUNDA TURMA RECURSAL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 15/02/2016. Pág.: Sem Página Cadastrada.).⁸⁹

Quanto à responsabilização do fornecedor, o art. 14 da lei mencionada, dispõe o que segue:

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.

Com base nas leituras doutrinárias, extrai-se que nos casos que há terceiro intermediando a locação é aplicado o que dispõe o Código do Consumidor, contudo, estabelece-se que o corretor se enquadra no tipo fornecedor de serviços.

⁸⁸Ibid., 2016.

⁸⁹BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. **Recurso inominado nº 07112314120158070016.** Relator: João Luis Fisher Dias. Disponível em <<http://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/310894415/recurso-inominado-ri-7112314120158070016>> Acesso em 21 out 2016.

Ante esta denominação e a leitura do artigo acima, chega-se à conclusão que este responderá objetivamente por seus atos que ocasione dano ao locador na posição de consumidor.

Todavia, por esta perspectiva, não se está levando em consideração que a codificação consumerista prevê que nos casos envolvendo profissionais liberais será verificada a culpa destes. E, como mencionado anteriormente, o corretor é classificado como profissional liberal, desse modo, o Código de Defesa do Consumidor em seu art.14, §4º dispõe que nesses casos a responsabilidade será apurada mediante a existência da culpa. Sendo assim, conclui-se que a teoria aqui aplicada será a subjetiva.

Consoante explicitação realizada no capítulo pertinente a responsabilidade subjetiva, tem-se que é aquela onde reste comprovada a conduta culposa do agente causador do dano, não esquecendo que deve ser verificado o nexo causal entre a conduta e o resultado.

Destarte, em comparação com o que o Código Civil expõe sobre a responsabilidade do corretor, em ambas as noções, é aplicada a responsabilidade subjetiva. Muitos se perguntam qual seria a diferença entre aplicar a legislação civilista ou a consumerista se a teoria adotada é a mesma. Entretanto, o detalhe que faz a diferença é o instituto do ônus da prova (art. 6º, inciso VIII, da lei mencionada).

Na condição de intermediador da locação, como já visto, o corretor responderá por perdas e danos, onde ficará a cargo do locador/ contratante comprovar a culpa do prestador de serviço/corretor. Isto é, em uma situação que o corretor é contratado pelo locador apenas para intermediar sua relação com o locatário até a concretização da etapa de concordância efetiva da locação, e se durante esse trâmite, o corretor agir de forma negligente, caberá ao locador comprovar tal conduta e o nexo desta com o resultado danoso, para que só assim possa ensejar reparação.

Entretantes, sob a visão de aplicação da lei que protege as relações de consumo, a vantagem se dá ao locador, uma vez que aqui quem tem o dever de provar que não agiu de maneira imprudente e negligente é o corretor, isto é, o ônus da prova caberá ao fornecedor (corretor ou imobiliária).

Fica claro que o Código do Consumidor trata o comitente como parte vulnerável na relação contratual, levando a compreensão que o locador e o prestador de serviço não integram a relação de consumo com uniformidade, diferentemente da base civil, onde as partes a integram igualmente.

Mas a responsabilização do corretor não se restringe à culpa, ele também poderá responder pelos vícios do serviço. Neste toar, configura-se que o corretor é responsável também pelas funções atípicas provenientes da publicidade, ensejando o disposto no art. 38 do Código de Defesa do Consumidor: “O ônus da prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária cabe a quem as patrocina”.⁹⁰

Sendo o corretor o prestador de serviço/fornecedor, sob a ótica da lei que rege as relações de consumo, salienta que a publicidade também entra no rol de deveres que o corretor deve se atentar, pois, havendo qualquer disparidade entre o que ele anunciou e o que foi realmente prestado, implicará em vício do serviço, conforme se vislumbra no art. 20:

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

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

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

§ 2º São impróprios os serviços que se mostrem inadequados para os fins que razoavelmente deles se esperam, bem como aqueles que não atendam as normas regulamentares de prestabilidade.⁹¹

Aplica-se, em regra, a responsabilidade objetiva para os casos de inobservância da propaganda do imóvel, tendo em vista não ser uma atividade inerente a pessoa. Fugindo da premissa estabelecida aos profissionais liberais, uma vez que não é uma atividade que tem a ver com a pessoa do corretor. De sorte que

⁹⁰BRASIL. **Lei 8.079, 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: 22 out.2016.

⁹¹Ibid.,2016.

é obrigação do corretor observar todas as informações sobre o locatário (histórico de despejo, inexistências de débitos entre outros), características do imóvel a ser locado, e, condições do contrato para após repassá-las, com todas as suas ponderações, ao locador. É evidente que com a entrega integral do seu apanhado, o corretor fica isento de responsabilização, caso o seu cliente, mesmo ciente de algo que impossibilite a efetivação do negócio, assim o conclua.

Até então foi visto apenas a responsabilização quando o corretor age de maneira individual na administração da locação. E como se dá a responsabilidade quando o corretor age através da imobiliária para qual trabalha? De acordo com a doutrina, o instituto da responsabilidade solidária se aplica a estes casos.

Da mesma maneira a que foi exposto acima, sobre as obrigações inerentes ao corretor, estas se estendem à imobiliária. Nesta, a imobiliária é o fornecedor do serviço. O fato é que quem possui o contato direto com o locador e realiza a intermediação é o profissional corretor. Contudo, quando se fala em descumprimento destes deveres, cabe a solidariedade prevista no art. 7º, uma vez que mesmo por ser uma mera empresa que contrata os serviços de corretores, sem vínculo empregatício, ela possui responsabilidade sobre estes.

Na respectiva situação que perfaz a inobservância da documentação e outras obrigações ante a efetivação da locação pela imobiliária, é aplicado o disposto no art.14 da lei consumerista, insurgindo a responsabilidade objetiva solidária. Os Tribunais de Justiça agem em consonância com a referida lei e aplica a responsabilidade solidária para eventuais vícios decorrentes da prestação de serviço, como se observa a seguir:

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. CORRETOR SEM REGISTRO NO ÓRGÃO DE CLASSE. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FRAUDE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA IMOBILIÁRIA. DANOS MORAIS. QUANTUM. REDUÇÃO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. ALTERAÇÃO DE OFÍCIO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA.I. A sentença reconheceu a ilicitude da conduta do réu que atuava como corretor de imóveis, condenando-o a pagar indenização por danos materiais e morais. Assim, ante a ausência de insurgência recursal nestes pontos, operou-se o trânsito em julgado.II. **Na hipótese fática, a responsabilidade da imobiliária é objetiva, tendo em vista a**

incidência do Código de Defesa do Consumidor (art. 14, caput, do CDC). Ademais, a imobiliária integra a cadeia de consumo na condição de fornecedora de serviços, sendo responsável solidária pelos seus vícios, inclusive em relação aos danos morais sofridos. Inteligência dos arts. 20, § 2º e 25, § 1º, do CDC. Portanto, a imobiliária deve arcar solidariamente com as indenizações por danos materiais e morais deferidas aos autores. III. Redução da verba indenizatória por danos morais arbitrada na sentença, considerando a condição social dos autores, o potencial econômico dos réus, a gravidade dos fatos e o caráter punitivo-pedagógico da reparação. A correção monetária pelo IGP-M incide a partir do arbitramento, na forma da Súmula 362, do STJ. De outro lado, tratando-se de relação contratual, os juros moratórios de 1% ao... mês contam-se a partir da citação. Tratando-se matéria de ordem pública, o termo inicial da correção monetária e dos juros moratórios pode ser alterado de ofício, independentemente de pedido, sem implicar em reformatio in pejus ou em decisão extra petita. Precedentes do STJ. APELAÇÃO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDA. APELAÇÃO DO RÉU PROVIDA. ALTERADO, DE OFÍCIO, O TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. (Apelação Cível Nº 70064080146, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge André Pereira Gailhard, Julgado em 11/11/2015).⁹²

Entende-se que, se as precauções não foram tomadas a tempo, aplicar-se-á a responsabilidade solidária entre a imobiliária e o corretor de imóveis. É solidária, uma vez que além do corretor, a análise da documentação também deverá passar pelo crivo da imobiliária. Porém, há casos que a imobiliária tem uma grande rede corretores vinculados, onde fica inviável ter ciência de todos os procedimentos e forma realizados pelos corretores. Assim, o legislador destacou a hipótese de ação de regresso, como forma de proteção ao fornecedor (neste caso a imobiliária) quanto às atitudes incorretas dos seus profissionais. Consequente, se a imobiliária for responsabilizada por conduta de um corretor, seja autônomo ou empregado, tem a opção de regressar perante este em relação ao dano, isto se restar comprovada o desconhecimento da causa.

Portanto, tem-se que a responsabilização nas relações de consumo podem ocorrer com base na teoria objetiva, que independe da comprovação de culpa, levando em importância o risco da atividade; ou, pela teoria subjetiva, que

⁹²BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação cível nº 70064080146**. Relator: Jorge André Pereira Gailhard. Disponível em <<http://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/307980751/apelacao-civel-apc-20120810068048>> Acesso em 22 out 2016.

neste caso, exige a comprovação de culpa, e o direito de regresso só será possível se diante esta prova restar claro que a imobiliária nada contribuiu para o resultado danoso.⁹³

⁹³CARDOSO, Cristiano. A relação existente entre corretores e imobiliárias. **Direito Net**. Disponível em <<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8224/A-relacao-existente-entre-corretores-e-imobiliarias>> Acesso em 23 out 2016.

CONCLUSÃO

Qualquer ato praticado pelo ser humano é passível de erro, e conseqüentemente capaz de gerar responsabilização. Diante esta premissa, surgiu a necessidade da criação de um instituto que impusesse limites nas relações interpessoais, bem como proteção jurídica a estas. Não obstante, foi instituída a responsabilidade civil, cuja evolução histórica e conceituação foram cernes deste trabalho.

Embora o instituto da responsabilidade civil atue em conjunto nas diversas áreas do direito, aqui se fez presente sua aplicação no direito imobiliário, em específico, no que tange o corretor como administrador da locação de imóveis urbanos. Verificou-se que o legislador, mediante a prospecção da sociedade, aperfeiçoou a profissão do corretor, tendo em vista que esta surgiu de forma simplória desde a colonização do Brasil. A contar da colonização, já havia certa preocupação no que concerne ao registro dos imóveis e a sua comercialização. Desta feita, à medida que o tempo passava e com o desenvolvimento das cidades, a profissão conquistava espaço, porém, o devido reconhecimento se firmou com a edição do Decreto-lei nº 81.871, de 29 de junho de 1978, o qual instituiu o curso Técnico em Transações Imobiliárias como meio de certificação da profissão.

Ante a trajetória para o reconhecimento da profissão, o corretor já figurava nas relações imobiliárias e suas transações como um intermediador entre os interessados. Por meio de contrato denominado corretagem, foi conceituado como a intermediação de um terceiro para aproximação das partes na efetuação de um negócio de interesse imobiliário em comum, mediante remuneração. Como é de praxe no direito, surgiram questionamentos não somente a respeito da profissão, mas também em relação ao ramo do direito imobiliário.

Como demonstrado no decorrer desta obra, a primeira divergência doutrinária diz respeito à conceituação de corretagem, onde alguns compreendem ser similar a mediação, esta, caracterizando-se a função de um terceiro que aproxima as partes onde seus objetivos são distintos. Em que pese até a legislação fazer menção à atividade do corretor como mediação, aqui se conclui que se trata de

função de intermediação. Outro ponto discutido foi acerca da remuneração do corretor, onde restou comprovado que é dever de quem o contrata pagar.

Contudo, é evidente que a intermediação de negócios imobiliários não é uma mera apresentação de um interessado ao proprietário do bem. Além das obrigações do profissional quanto a corretagem, esta compreende a responsabilidade do corretor ou imobiliária no que se refere aos aspectos inerentes ao negócio em questão.

Foi acolhida, neste estudo, a modalidade do contrato de locação, por ser assunto interessante e peculiar, tendo em vista sua multiplicidade de leis e modificações que trouxeram inúmeras dúvidas e prejuízos ao locatário, ao tempo que causou carência na moradia. Todavia, com a vigência da Lei do Inquilinato, foram consolidadas normas que atendem às necessidades dos inquilinos sem desprover o locador/ proprietário. É uma matéria de direito privado, todavia, houve sua publicização mediante à função social deste tipo contratual.

Levando-se em consideração a locação como base para o estudo da responsabilização, notou-se que não é raro que o proprietário de um imóvel residencial/não residencial coloque sob a confiança de um corretor ou imobiliária a administração de seu bem. Como foi visto, cabe ao corretor, o gerenciamento das contas da relação locatícia, bem como outras atribuições acertadas mediante contrato.

De certo que a responsabilização decorre do descumprimento das suas funções, como: o zelo ao gerir as contas, o repasse do valor fruto da relação locatícia em tempo hábil ao locador, a prestação de contas, além de verificar e apontar todos os reparos a serem alcançados para uma locação. Deverá agir sempre com prudência, boa-fé, presteza e diligência.

Na ausência destas, a doutrina e jurisprudência agasalha o entendimento que será aplicada a teoria subjetiva aos casos que decorrem de serviços prestados, uma vez que a responsabilidade civil dos profissionais liberais se baseia na culpa, inferindo-se o disposto no art. 186 do Código Civil e respectivos. No que se refere a aplicação do Códex, a comprovação da culpa deverá ser realizada pelo locador.

Ao revés, em relação à responsabilidade civil do corretor de imóveis, sob a ótica da codificação consumerista, há possibilidade de confusão na interpretação do seu art. 14, em razão da responsabilidade objetiva lá imposta, porém, esta se refere a fato ou vícios de serviço. Portanto, leva-se em consideração que o corretor é um profissional liberal e, por força do disposto no §4º do mencionado artigo, conclui-se pela aplicação da teoria da culpa (subjetiva) nos casos que não couber os vícios quanto a propaganda do imóvel.

E neste toar, ante tudo quanto fora dito no limiar do presente estudo, percebe-se que a responsabilidade civil do corretor se mantém na tradicional teoria subjetiva, podendo variar de acordo com cada caso concreto. Com exceção à aplicação da objetividade aos casos que trata de vício na publicização do imóvel, posto que não se trata de uma atividade inerente à pessoa do corretor, bem como quanto à participação da imobiliária na administração dos imóveis locados.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. Rio de Janeiro. Lumen Juris, 2003. p.332.

ARAGÃO, Valdenir Cardoso. Aspectos da responsabilidade civil objetiva. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, X, n. 47, nov 2007. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2352>. Acesso em: 19 set. 2016.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro. Forense, 2014. p.616-617.

BRASIL. **Lei 6.530, de 12 de maio de 1978**. Dá nova regulamentação à profissão de corretor de imóveis, disciplina o funcionamento dos seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Coleção de Leis da República Federativa do Brasil, Brasília, DF. 1978. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm>. Acesso em: 08 out.2016.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 11 out 2016.

BRASIL. **Lei 8.079, 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: 21 out 2016.

BRASIL. **Resolução nº 326, de 07 de agosto de 1992**. Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Conselho Federal de Corretores de Imóveis. Disponível em: <www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf > Acesso em: 09 out.2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação cível nº 752474 SC 2009.075247-4**. Relator: Carlos Prudêncio. Lex: jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Disponível em <<http://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17922535/apelacao-civel-ac-752474-sc-2009075247-4>> Acesso em 20 out 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação cível**. Relator: Salete Silva Sommariva. Lex: jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Disponível em <<http://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5642178/apelacao-civel-ac-123717-sc-2003012371-7>> Acesso em: 18 out 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação cível nº 722987006**. Relator: Manoel Justino Bezerra Filho. Lex: jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Disponível em <<http://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5642178/apelacao-civel-ac-123717-sc-2003012371-7>> Acesso em: 18 out 2016.

sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4557846/apelacao-com-revisao-cr-722987006-sp/inteiro-teor-101671144> Acesso em 20 out 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **Apelação cível**. Relator: João Batista Teixeira. Lex: jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Disponível em< <http://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/2938492/apelacao-civel-no-juizado-especial-acj-20040410052634-df>> Acesso em:18 out.2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Recurso Inominado nº 07112314120158070016. Relator: João Luis Fisher Dias. **Lex**: jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Disponível em<<http://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/310894415/recurso-inominado-ri-7112314120158070016>> Acesso em 21 out 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº 70064080146. Relator: Jjorge André Pereira Gailhard. **Lex**: jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Disponível< em<<http://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/307980751/apelacao-civel-apc-20120810068048>> Acesso em 22 out 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Recurso cível**. Relator: Cleber Augusto Tonail. Lex: jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Disponível em< <http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/170593005/recurso-civel-71005120795-rs>> Acesso em:15 out.2016.

BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> Acesso em: 20 out 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial nº 509.304**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Lex: Constituição Federal. Disponível em<<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/23305724/recurso-especial-resp-509304-pr-2003-0034681-0-stj/inteiro-teor-23305725>> Acesso em: 19 out 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Informativo nº 938. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em <<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>> Acesso em: 18 out 2016.

BRANDÃO, Fernanda Holanda de Vasconcelos. Dignidade da pessoa humana e cidadania: Princípios fundamentais e essenciais para o acesso à Justiça. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIII, n. 75, abr 2010. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.phpn_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7538>. Acesso em out 2016.

CAPIBERIBE, Denise de Araújo. O princípio da boa-fé objetiva e sua evolução doutrinária e jurisprudencial ao longo dos 10 anos de edição do novo Código Civil. **Série Aperfeiçoamento de Magistrados 13**. Rio de Janeiro; vol 1. p.118.

CARDOSO, Cristiano. A relação existente entre corretores e imobiliárias. **Direito Net**. Disponível em <<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8224/A-relacao-existente-entre-corretores-e-imobiliarias>> Acesso em 23 out 2016.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de responsabilidade civil**. São Paulo. Atlas, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, 3: contratos**. São Paulo. Saraiva, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: obrigações – responsabilidade civil**. São Paulo. Saraiva, 2012.

Conselho Federal De Corretores De Imóveis. Brasília, 10 jul de 2010. **A venda de imóveis no Brasil Colonial**. Disponível em <http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=91:a-venda-de-imoveis-no-brasil-colonial&catid=67:historico-da-profissao> Acesso em: 08 out de 2016.

Conselho Regional de Corretores de Imóveis 16ª Região. Disponível em <<http://www.crecise.gov.br/wordpress/portal/tabela-de-honorarios/>> Acesso em 18 out 2016.

DANTAS, Ana Paula de Aquino. **Reflexão sobre o sentido da culpa na responsabilidade civil**. Universidade de Brasília.,DF 2007.

DINIZ apud ANDRADE, Fábio Martins de. Contrato de corretagem ou mediação. **Revista Jus Navigandi**. Teresina. Ano 10, n. 834, 15 out. 2005. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/7410>>. Acesso em: 18 out. 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. São Paulo. Saraiva, 2012. 12 ed.

DINIZ. Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. São Paulo. Saraiva, 2011.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo. Atlas, 2010.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo curso de direito civil: responsabilidade civil**. São Paulo. Saraiva, 2012.p.56.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro. Forense, 2009. p.330.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: responsabilidade civil. São Paulo. Saraiva, 2012.

GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello; Benacchio, Marcelo. **Responsabilidade Civil**. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2015.

LEITE, Gisele. Algumas linhas sobre a responsabilidade civil do estado. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, X, n. 47, nov 2007. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2356>. Acesso em: 19 set. 2016.

LOPES, 2003 apud DANTAS, Ana Paula de Aquino. **Reflexão sobre o sentido da culpa na responsabilidade civil**. Universidade de Brasília, DF 2007.

MARIN, Luis Fernando. **Estudos avançados do direito imobiliário**: Reflexões sobre os contratos de administração de imóveis. Rio de Janeiro. Elsevier, 2014.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**: contratos. Rio de Janeiro. Forense, 2016.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**: responsabilidade civil. Rio de Janeiro. Forense, 2016.

RAPOSO, 1995 apud PEREIRA, Ricardo Antônio. Responsabilidade civil do corretor de imóveis. **Universidade do Vale do Itajaí – Univali. Centro de Ciências Sociais e Jurídicas**. Santa Catarina. 2009.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Curso de direito civil: responsabilidade civil**. São Paulo. Atlas: 2015. p. 13.

ROSSI, Carlos Alberto Del Papa. Responsabilidade civil de imobiliárias e corretores de imóveis. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 21, n. 4630, 5 mar. 2016. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/46414>>. Acesso em: 22 out. 2016.

SANTOS, Adriano Barreto Espíndola. As obrigações próprias do administrador de imóveis. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XVII, n. 130, nov 2014. Disponível em: <http://ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=15514>. Acesso em 19 out 2016.

TEPEDINO, 2001 apud GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**: responsabilidade civil. São Paulo. Saraiva, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. São Paulo. Atlas 2012.

WALD, Arnold. **Direito civil**: contratos em espécie. São Paulo. Saraiva, 2012. p.85.