

FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

PERCY MACIEL PRADO CAVALCANTI

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR NA VENDA DE UM IMÓVEL
IRREGULAR ANTE A AUSÊNCIA DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

Aracaju

2014

PERCY MACIEL PRADO CAVALCANTI

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR NA VENDA DE UM IMÓVEL
IRREGULAR ANTE A AUSÊNCIA DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

Monografia apresentada à Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe (FANESE), como um dos pré-requisitos para a obtenção do grau de bacharel em Direito.

ORIENTADOR:

Prof. Me. André Luiz Pereira Oliveira.

Aracaju

2014

PERCY MACIEL PRADO CAVALCANTI

A RESPONSABILIDADE DO CORRETOR NA VENDA DE UM IMÓVEL IRREGULAR
ANTE A AUSÊNCIA DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

Monografia apresentada como exigência para obtenção do grau na área de concentração, à Comissão Julgadora da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe.

Aprovado em ____/____/____

BANCA EXAMINADORA

Prof. Me. André Luiz Pereira Oliveira
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

Prof. Me. Kleidson Nascimento dos Santos
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

Prof. Me. Pedro Dias de Araújo Junior
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

À minha família, especialmente à minha mãe Marina e minha avó Annete, por terem a capacidade de acreditar e investir em mim. À Laís, minha esposa, pessoa com quem amo compartilhar a vida. Ao seu lado me sinto verdadeiramente vivo. Obrigado por todo carinho, pela paciência e por proporcionar a paz que preciso em meio a correria do dia-a-dia.

É muito melhor lançar-se em busca de conquistas grandiosas, mesmo expondo-se ao fracasso, do que alinhar-se com os pobres de espírito, que nem gozam muito nem sofrem muito, porque vivem numa penumbra cinzenta, onde não conhecem nem vitória, nem derrota.

Theodore Roosevelt

RESUMO

O ramo imobiliário atrai a atenção de todos por se tratar de um setor que movimenta a economia de uma localidade, e, é uma atividade bastante lucrativa para todos que com ela se envolve, seja para o construtor, incorporador, agente imobiliário, e para o investidor. Aquele que sabe andar pelos caminhos sinuosos do mercado imobiliário, que vive em constante atualização para enfrentar os altos e baixos, que segue a ética e o profissionalismo à sério, provavelmente é bem sucedido e se destaca dos demais. Entretanto, como em todo ramo, sempre existem aqueles sujeitos que se utilizam de qualquer meio para auferir sempre mais, e é daí que decorrem as inúmeras ações judiciais, pleiteando danos irreparáveis, em virtude da falta de ética, competência e zelo. Em especial, este estudo traz uma abordagem acerca da responsabilidade do corretor de imóveis quando vende um imóvel em estado irregular, mais especificamente, sem o registro de incorporação. Muitos corretores de imóveis se aproveitam do acesso antecipado que possuem em relação aos lançamentos apresentados pelas construtoras, e para sair na frente em relação aos demais corretores, começam a ofertar os empreendimentos, sem buscar informações acerca da regularidade do imóvel junto aos órgãos municipais e no cartório de registro de imóveis. Chegando a conclusão de que a responsabilização do corretor imobiliário vai depender do caso concreto, podendo ser utilizado o critério, objetivo ou subjetivo, se o vício se encontrar na informação passada, na documentação ou mesmo na negociação do imóvel, a responsabilidade será subjetiva, em virtude da natureza *intuitu personae*, conforme estabelece o Código Civil. Entretanto, quando se referir às atividades típicas da sociedade de massa, quais sejam, a divulgação de imóveis, a teoria será a objetivista.

PALAVRAS-CHAVE: Responsabilidade. Corretor. Corretagem. Registro de Incorporação.

ABSTRACT

The real estate attracts everybody's attention because it is a sector that drives the economy of a city, and it is a very profitable activity for everyone that is involved with it, is for the builder, developer, real estate agent, and the investor. He that knoweth to walk through the winding paths of the housing market, which lives constantly updated to face the ups and downs, following the ethics and professionalism seriously, is probably successful and stand out from the rest. However, as in any industry, there are always those individuals who use any means to earn more and more, and is hence deriving the numerous lawsuits, claiming irreparable damage, because of the lack of ethics, competence and zeal. In particular, this study presents an approach about responsibility realtor when selling a property in irregular status, more specifically, without registration of incorporation. Many realtors are taking advantage of early access they have in relation to entries submitted by contractors, and to come out ahead compared to other brokers start offering enterprises without seeking information about the regularity of the property with municipal agencies and registry of properties. Reaching the conclusion that the accountability of the real estate broker will depend on the specific case, the criteria, objective or subjective and may be used, if the defect is in the past information, documentation or even negotiating the property, the responsibility will be subjective in because of the personal nature, as established by the Civil Code. However, when referring to the typical activities of mass society, namely, the disclosure of real estate, the theory will be the objectivist.

KEYWORDS: Responsibility. Broker. Brokerage. Registration of Incorporation.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
2 RESPONSABILIDADE CIVIL.....	13
2.1 Conceito.....	13
2.1.1 Pressupostos.....	15
2.1.1.1 Conduta do Agente.....	15
2.1.1.2 Ação ou Omissão do Agente.....	15
2.1.1.3 Dano Causado.....	16
2.1.1.4 Nexo de Causalidade.....	18
2.2 Teoria da Responsabilidade.....	19
2.2.1 Responsabilidade Subjetiva.....	19
2.2.2 Responsabilidade Objetiva.....	21
2.2.3 Responsabilidade Contratual.....	23
2.2.4 Responsabilidade Extracontratual.....	23
3 DO CORRETOR DE IMÓVEIS.....	25
3.1 Do Corretor de Imóveis e a Ética Profissional.....	26
3.2 Das Exigências da Profissão no Brasil.....	32
3.3 Da Corretagem e suas Peculiaridades.....	33
3.3.1 Características do Contrato de Corretagem.....	34
4 DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL.....	36
4.1 Conceito de Incorporação Imobiliária.....	36
4.2 Natureza Jurídica da Incorporação Imobiliária.....	40
4.3 Do Registro para Aquisição da Propriedade Imobiliária.....	43
4.3.1 Do Registro de Imóveis.....	43
4.3.2 Do Direito Registral Imobiliário.....	45
4.3.3 Da Finalidade do Registro Imobiliário.....	45

5 RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR NA VENDA DE UM IMÓVEL IRREGULAR ANTE A AUSÊNCIA DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO.....	52
5.1 Caracterização da Responsabilidade Civil em face de Venda de Imóvel Irregular sem Registro de Incorporação.....	52
5.1.1 Reflexos da Responsabilidade Civil diante do Código Civil.....	60
5.1.2 Reflexos da Responsabilidade Civil diante do Código de Defesa do Consumidor.....	61
5.1.3 Responsabilidade no que tange a Publicidade do Imóvel.....	63
6 CONCLUSÃO.....	66
REFERÊNCIAS.....	69

1 INTRODUÇÃO

Este estudo trata da responsabilidade do corretor pela venda de um imóvel irregular ante a ausência de registro de incorporação. Sabe-se que, as construtoras quando vão realizar o pré-lançamento de determinado produto, anunciam primeiramente para o mercado imobiliário todo projeto com a finalidade de expor as informações sobre o empreendimento, suas características, seus pontos fortes, qual seria o preço ideal de lançamento, entre outras informações.

Ocorre que, muitos corretores, que são responsáveis por todo processo de venda do produto, quando na posse do projeto do empreendimento, costumam pré divulgar-lo sem autorização da Construtora e/ou Incorporadora, passando a ofertar para a sociedade, já estabelecendo os preços, confeccionando tabelas de vendas com valores “criados” por eles, iniciando as vendas sem o Registro de Incorporação (R.I.).

Diante disso, até que ponto o corretor poderá ser responsabilizado na venda de um imóvel irregular ante a ausência de Registro de Incorporação?

Em face dessa questão nota-se que é de suma importância que todo negócio imobiliário seja feito com a documentação completa e registrada nos cartórios competentes. O Registro de Incorporação é considerado como a “certidão de nascimento” do imóvel, portanto, a venda irregular com a ausência desse documento é uma contravenção à economia popular, assim como divulgar informações publicamente sobre constituição de condomínios e alienações, são considerados crime no âmbito da Justiça Federal.

Enfim, o tema foi escolhido, pois existe a prática irregular que ocorre com frequência em nosso país, mas não há a devida aplicação da lei como também não existe uma fiscalização mais ostensiva pelos órgãos competentes.

O trabalho em questão é de suma importância e relevância pessoal, pois trata-se de um assunto vivenciado por todos e que, portanto, pode contribuir de um modo mais efetivo perante a sociedade, para que haja sempre essa precaução em analisar de fato a idoneidade do intermediador do produto imobiliário o qual os consumidores estarão adquirindo diante da regularidade.

O tema foi analisado baseando-se na responsabilidade do corretor pela venda irregular de imóvel, nos meios de capacitação dos profissionais das áreas

envolvidas e dos consumidores afins, quais os prejuízos podem sofrer os futuros consumidores de produtos imobiliários, e, quais os eventuais problemas que os futuros consumidores podem sofrer pela falta de informação adequada.

O presente estudo tem por finalidade: analisar quais as responsabilidades dos corretores pela venda irregular de imóvel; identificar quais os meios de capacitação dos profissionais das áreas envolvidas e dos consumidores afins; analisar quais prejuízos ocasionados aos futuros consumidores de produtos imobiliários; identificar eventuais problemas que os futuros consumidores possam sofrer pela falta de informação adequada.

A análise de quais as responsabilidades dos corretores pela venda irregular de imóvel, como também, a exposição dos meios de capacitação dos profissionais das áreas envolvidas e dos consumidores afins, também, a exposição dos meios para evitar que prejuízos sejam ocasionados aos futuros consumidores de produtos imobiliários, e por fim, a identificação dos eventuais problemas que os futuros consumidores possam sofrer pela falta de informação adequada. Enfim, analisamos tais questões tomando como base a pesquisa bibliográfica.

No que tange ao método, o estudo se embasou no método indutivo, o qual é um raciocínio que parte do particular para o geral. Portanto, o tema trabalhado (Responsabilidade Civil nos Negócios Imobiliários: Até que ponto o corretor poderá ser responsabilizado na venda de um imóvel irregular ante a ausência de Registro de Incorporação) foi desenvolvido a partir de casos concretos que ocorrem usualmente no mercado imobiliário nacional, como também, das decisões proferidas pelo Judiciário.

Esse trabalho se desenvolveu com o auxílio de pesquisa do tipo exploratória e explicativa, visto que, foi explicitado por meio da doutrina o posicionamento de diversos autores sobre o assunto em questão, destacando os motivos condicionantes da ocorrência desse fenômeno.

No estudo foi empregada a abordagem qualitativa, pois foi realizada uma investigação por meio da doutrina e das sentenças colhidas sobre o caso, para assim chegar aos motivos dessa prática ilegal.

Os instrumentos utilizados para a execução do trabalho foram a doutrina e a jurisprudência proferida pelos Tribunais.

No que pertine a fonte, esta foi de primeira e segunda mão, posto que houve a exposição dos resultado de dados e sentenças colhidas e do posicionamento doutrinário.

Em princípio foi desenvolvida uma abordagem sobre a responsabilidade civil, seus pressupostos, a conduta do agente, o dano causado e suas teorias. Posteriormente, a discussão foi direcionada para o corretor de imóveis, no que tange a ética e as exigências da profissão no Brasil, sobre a corretagem e suas características.

Em seguida o foco voltou-se para o procedimento para a incorporação imobiliária tratando do conceito, da natureza jurídica e sobre o registro imobiliário.

E, por fim, houve o aprofundamento na responsabilidade civil do corretor na venda de um imóvel irregular ante a ausência de registro de incorporação, a regulamentação da profissão no Brasil, a caracterização da responsabilidade civil e seus reflexos no âmbito do Direito Civil e do Direito de Defesa do Consumidor.

2 RESPONSABILIDADE CIVIL

2.1 Conceito

Qualquer forma de manifestação da atividade humana denota em seu bojo a questão da responsabilidade. Diante de toda e qualquer atuação do homem haverá pelo menos a inserção na seara da responsabilidade.

A expressão responsabilidade advém do verbo latino *respondere*, que define a obrigação assumida por alguém diante das consequências jurídicas de sua ação. Para o Direito Romano ainda há a figura do *spondeo*, ou seja, o indivíduo que deveria responder em virtude da responsabilidade assumida pela obrigação.

Sendo assim, a compreensão que se tem de responsabilidade está vinculada ao nascimento de uma obrigação que é derivada, pois trata-se de um dever jurídico que é sucessivo em decorrência de um fato jurídico considerado *lato sensu*.

É importante trazer à tona a diferença entre obrigação e responsabilidade, sendo a primeira um dever jurídico originário, e a segunda é um dever jurídico sucessivo, que ocorre diante da ofensa ao primeiro.

Por exemplo, quando um indivíduo promete realizar determinado serviço profissional, significa que ele está assumindo uma obrigação, que como dito anteriormente, é um dever jurídico primário. Entretanto, caso ele não cumpra a obrigação assumida, ele estará violando o dever jurídico, o que incidirá a responsabilidade, que é o dever que o indivíduo tem de sanar os prejuízos que causou pela não prestação do serviço.

Enfim, na prática para saber quem terá a responsabilidade de reparação basta observar a quem o código imputa o dever originário.

A obrigação sem embasa no princípio fundamental da proibição de ofender, que é a concepção de que ninguém deve ser lesado, representando dentro da sociedade os limites objetivos impostos a liberdade individual.

Sobre isso, o jurisconsulto romano Ulpiano, reconhece alguns preceitos como princípios fundamentais de direito, são eles: *honeste vivere* (viver de maneira honesta), *neminem laedere* (não prejudicar o outro) e *suum cuique tribuere* (prestar a cada um o que lhe pertence).

No Direito Positivo, pune-se aqueles que infringem as regras criadas para delimitar a convivência na sociedade, e que causam prejuízos aos interesses jurídicos protegidos. Enfim, quando um indivíduo, de forma dolosa ou culposa, lesar outrem, surge a obrigação de sanar o dano causado. Outra situação seria o caso de descumprimento de obrigação contratual, em que ao credor incumbe o direito de pleitear uma indenização.

A ideia de responsabilidade civil está atrelada ao fato de não causar prejuízo ao outro. Podendo ser definida como o instituto que comporta regras que regulamentam a obrigação de reparar um dano causado a terceiro, trazendo para si a incumbência jurídica de uma ação ou uma omissão. Sobre isso temos as palavras de Rui Stoco (2007, p.114):

A noção da responsabilidade pode ser haurida da própria origem da palavra, que vem do latim *respondere*, responder a alguma coisa, ou seja, a necessidade que existe de responsabilizar alguém pelos seus atos danosos. Essa imposição estabelecida pelo meio social regrado, através dos integrantes da sociedade humana, de impor a todos o dever de responder por seus atos, traduz a própria noção de justiça existente no grupo social estratificado. Revela-se, pois, como algo inarredável da natureza humana.

Conforme De Plácido e Silva (2008, p. 642) o termo responsabilidade civil é:

Dever jurídico, em que se coloca a pessoa, seja em virtude de contrato, seja em face de fato ou omissão, que lhe seja imputado, para satisfazer a prestação convencionada ou para suportar as sanções legais, que lhe são impostas. Onde quer, portanto, que haja obrigação de fazer, dar ou não fazer alguma coisa, de ressarcir danos, de suportar sanções legais ou penalidades, há a responsabilidade, em virtude da qual se exige a satisfação ou o cumprimento da obrigação ou da sanção.

O nosso direito tende a proteger a vítima, ou seja, aquela que sofreu os atos ilícitos, indenizando-a de forma a tentar restabelecer o equilíbrio moral e patrimonial.

Enfim, a ideia central da responsabilidade civil gira em torno da contraprestação, do encargo assumido, da obrigação de reparar o dano causado. Entretanto vale lembrar que a obrigação se refere a um dever jurídico primário, e a

responsabilidade envolve um dever jurídico que ocorre depois da prática da violação.

2.1.1 Pressupostos

Para que haja a aplicação da teoria da responsabilidade civil, é preciso que estejam presentes os pressupostos de validade, que são a conduta do agente, a sua imputabilidade, o dano que foi causado, e, por fim o nexo de causalidade.

2.1.1.1 Conduta do Agente

A conduta do agente está relacionado a conduta humana, explicitada através de uma ação ou omissão, podendo ser lícita ou ilícita, causando certas consequências jurídicas.

Portanto, o dever de ressarcimento gira em torno da prova de que o fato foi causado pelo autor de forma consciente, ou seja, a conduta será caracterizada pela vontade humana.

2.1.1.2 Ação ou Omissão do Agente

A respeito da ação ou omissão do agente, essas ocorrem por si só ou através de pessoas jurídicas, de maneira que poderá haver a responsabilização destas, pois tanto a ação quanto a omissão voluntária serão pressupostos da responsabilidade civil.

Acerca disso Silvio Rodrigues (2002, p. 15) preceitua que:

A responsabilidade do agente pode defluir de ato próprio (fato próprio) como a calúnia e a injúria; de ato de terceiro que esteja sob a responsabilidade do agente (fato de terceiro), e ainda de danos causados por coisas que estejam sob a guarda deste (fato de coisa), como animais ou simples imposição legal (Responsabilidade Objetiva).

O ato do agente causador do dano impõe-lhe o dever de reparar o dano não só quando há de sua parte, infringência a um dever legal, portanto ato praticado contra lei como também quando seu ato, embora sem infringir a lei, foge da finalidade social a que ela se destina.

Há situações em que o ato praticado ao invés de atacar a norma jurídica diretamente, ataca o fim social buscado por ela, portanto, é uma prática que abusa do direito, e quando o agente provoca em outra pessoa um dano em virtude do seu comportamento abusivo, nasce a obrigação de reparar.

No que tange a fato de terceiro temos o exemplo trazido por Silvio Rodrigues (2002, p. 15) quando “O pai responde pelos atos dos filhos menores que estiverem em seu poder ou em sua companhia, bem como, o patrão responde pelos atos de seus empregados”.

Enfim, o agente pode ser responsabilizado em virtude de ato próprio ou por ato de terceiro, além disso, poderá recair a culpa de ter que reparar o prejuízo provocado por alguma coisa ou animal que estava em seu poder, ou mesmo pelos danos causados por algo que tenha caído da sua moradia.

Segundo a forma positiva de Maria Helena Diniz (2006, p. 43):

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

Já a forma negativa ou omissiva de Gagliano (2006, p. 9) diz que:

Trata-se de atuação omissiva ou negativa, geradora de dano. Se, no plano físico, a omissão pode ser interpretada como um “nada”, um “não fazer”, uma “simples abstenção”, no plano jurídico, este tipo de comportamento pode gerar dano atribuível ao omitente, que será responsabilizado pelo mesmo.

Vale destacar que na conduta omissiva ou negativa é preciso que haja a voluntariedade, caso contrário não terá a conduta na omissão, o que prejudicará na identificação da responsabilidade civil.

2.1.1.3 Dano Causado

Conforme explicado anteriormente, a presença do dano é pressuposto fundamental para a responsabilidade civil, pois não tem como requerer uma indenização, um ressarcimento de algo cujo dano nunca existiu.

Segundo Sérgio Cavalieri Filho (2008, p. 71):

O ato ilícito nunca será aquilo que os penalistas chamam de crime de mera conduta; será sempre um delito material, com resultado de dano. Sem dano pode haver responsabilidade penal, mas não há responsabilidade civil. Indenização sem dano importaria enriquecimento ilícito; enriquecimento sem causa para quem a recebesse e pena para quem a pagasse, porquanto o objetivo da indenização, sabemos todos, é reparar o prejuízo sofrido pela vítima, reintegrá-la ao estado em que se encontrava antes da prática do ato ilícito.

E, se a vítima não sofreu nenhum prejuízo, a toda evidência, não haverá o que ressarcir. Daí a afirmação, comum a praticamente todos os autores, de que o dano é não somente o fato constitutivo, mas, também, determinante do dever de indenizar.

Com isso, tem-se que o dano decorre de uma conduta praticada de forma voluntária, podendo o agente exercer de maneira culposa ou dolosa, ocasionando numa transgressão do dever jurídico, que depois de comprovado o dano nasce a obrigação de ressarcimento, sendo esse mais um pressuposto para o reconhecimento da responsabilidade civil.

Maria Helena Diniz (2006, p. 58) entende que “o dano é um dos pressupostos da responsabilidade civil, contratual ou extracontratual, visto que não poderá haver ação de indenização sem a existência de prejuízo”. Ainda segundo essa autora (2006, p. 66):

[...] Não pode haver responsabilidade civil sem a existência de um dano a um bem jurídico, sendo imprescindível à prova real e concreta dessa lesão. Deveras, para que haja pagamento da indenização pleiteada é necessário comprovar a ocorrência de um dano patrimonial ou moral, fundados não na índole dos direitos subjetivos afetados, mas nos efeitos da lesão jurídica.

Portanto, conforme dito anteriormente, sendo o dano considerado um pressuposto da responsabilidade civil, é preciso que este seja comprovado para se falar em indenização, deve haver o prejuízo da vítima, o dano sofrido para que possamos configurar a responsabilidade civil.

Conforme Silvio de Salvo Venosa (VENOSA, 2004, p. 33-34):

Somente haverá a possibilidade de indenização se o ato ilícito ocasionar o dano. Cuida-se, portanto, do dano injusto. Em

concepção mais moderna, pode-se entender que a expressão dano injusto traduz a mesma noção de lesão a um interesse [...]

O dano ou interesse deve ser atual e certo; não sendo indenizáveis a princípio, danos hipotéticos. Sem dano ou interesse violado, patrimonial ou moral, não se corporifica a indenização. A materialização do dano ocorre com a definição do efetivo prejuízo suportado pela vítima.

Enfim, o dano provocado pode ser de ordem patrimonial, extrapatrimonial ou moral. Ocorre o dano patrimonial quando a vítima sofre uma redução do seu patrimônio.

No que tange ao dano extrapatrimonial ou moral, estes representam o dano que causa prejuízo ou lesão aos direitos da personalidade. Acerca disso temos o entendimento de Wilson de Melo da Silva (1999, p. 1-2):

Danos morais são lesões sofridas pelo sujeito físico ou pessoal natural de direito em seu patrimônio ideal, entendendo-se por patrimônio ideal, em contraposição ao patrimônio material, o conjunto de tudo aquilo que não seja suscetível de valor econômico.

[...] Seu elemento característico é a dor, tomando o termo em seu sentido amplo, abrangendo tanto os sofrimentos meramente físicos, quanto os morais propriamente ditos.

Segundo Roberto Senise Lisboa (2002, p. 199):

Patrimonial, se a vítima deixou de ganhar ou perdeu bens por causa do dano; ou extrapatrimonial, se a vítima teve ofendidos valores não econômicos, como os direitos de personalidade. Entretanto, somente se viabiliza a obrigação de reparar o dano se o prejuízo for ressarcido.

Enfim, de acordo com as citações acima, o dano nada mais é que uma lesão ao interesse jurídico protegido, que pode ser patrimonial ou extrapatrimonial, ocasionada por uma ação ou omissão praticada pelo agente infrator, o qual deverá indenizar a vítima.

2.1.1.4 Nexos de Causalidade

Sabe-se que o nexos de causalidade é fundamental para identificação da responsabilidade civil, isso porque é preciso conectar o dano à conduta praticada pelo agente. É o que entende Silvio Rodrigues (2002, p. 9):

Seria nesse passo o estudo das excludentes da responsabilidade se o acidente ocorreu não por culpa do agente causador do dano, mas por culpa da vítima, é manifesto que faltou o liame de causalidade entre o ato daquele e o dano por este experimentado.

Enfim, ao nexos de causalidade compete auferir o grau de responsabilidade que irá recair sobre o agente causador do dano.

2.2 Teoria da Responsabilidade

A doutrina costuma classificar o instituto da responsabilidade civil quanto a culpa, dividindo-se em responsabilidade objetiva e subjetiva, ou quanto a natureza jurídica da norma infringida pelo causador do dano, que pode ser responsabilidade contratual e extracontratual.

2.2.1 Responsabilidade Subjetiva

A responsabilidade subjetiva é ocasionada em virtude de uma conduta culposa *lato sensu*, onde esta abrange tanto a culpa *stricto sensu* quanto o dolo.

Denomina-se culpa *stricto sensu* quando o agente pratica um ato com negligência ou imprudência, e esse ato causa um dano a outrem. E, o dolo refere-se a vontade do agente, de conscientemente produzir um resultado ilícito.

No passado o instituto da responsabilidade civil subjetiva representava o único instrumento capaz de solucionar os casos. Entretanto, aos poucos a doutrina e a jurisprudência foram aceitando o fato de que esse tipo de responsabilidade, que tem como base a culpa, não era suficiente para resolver as demandas. E essa mudança se deu durante a fase de evolução da revolução industrial, onde passaram a observar o constante aumento dos riscos de acidentes no ambiente laboral.

Sobre isso assevera Rui Stoco (2007, p. 157):

A necessidade de maior proteção a vítima fez nascer a culpa presumida, de sorte a inverter o ônus da prova e solucionar a grande dificuldade daquele que sofreu um dano demonstrar a culpa do responsável pela ação ou omissão.

O próximo passo foi desconsiderar a culpa como elemento indispensável, nos casos expressos em lei, surgindo a responsabilidade objetiva, quando então não se indaga se o ato é culpável.

A culpa tendo natureza cível se concretiza quando o sujeito que der ensejo ao dano praticar o ato com negligência ou imprudência. E isso já era previsto no Código Civil de 1916 (BRASIL, 1916) e foi mantido e aperfeiçoado no Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002), vejamos:

Art. 159, CC/16- Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano.

Art. 186, CC/02- Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Diante disso, conclui-se que o dever de reparar o dano causado advém do ato ilícito. A própria doutrina subjetiva nos fala que existe o princípio o qual cada pessoa deve arcar com sua própria culpa, *unuscuique sua culpa nocet*. Portanto, sendo um fato que constitui no direito do autor de pleitear uma reparação, caberá a este o ônus de provar a culpa do réu.

Entretanto, existem casos onde a responsabilidade civil pelo dano é atribuída a outrem, e não àquele que causou diretamente o dano. Reputa-se a responsabilidade a uma terceira pessoa que com aquele que praticou o dano tinha alguma relação jurídica, é a chamada responsabilidade civil indireta, onde a culpa é presumida em virtude do dever que o réu possuía de vigilância.

É o que verifica Caio Mário da Silva Pereira (2001, p. 265-266):

Na tese da presunção de culpa subsiste o conceito genérico de culpa como fundamento da responsabilidade civil. Onde se distancia da concepção subjetiva tradicional é no que concerne ao ônus da prova. Dentro da teoria clássica da culpa, a vítima tem de demonstrar a existência dos elementos fundamentais de sua pretensão, sobressaindo o comportamento culposo do demandado. Ao se encaminhar para a especialização da culpa presumida, ocorre uma inversão do *ônus probandi*.

Em certas circunstâncias, presume-se o comportamento culposo do causador do dano, cabendo-lhe demonstrar a ausência de culpa, para se eximir do dever de indenizar. Foi um modo de afirmar a responsabilidade civil, sem a necessidade de provar o lesado a

conduta culposa do agente, mas sem repelir o pressuposto subjetivo da doutrina tradicional.

Em determinadas circunstâncias é a lei que enuncia a presunção. Em outras, é a elaboração jurisprudencial que, partindo de uma ideia tipicamente assentada na culpa inverte a situação impondo o dever ressarcitório, a não ser que o acusado demonstre que o dano foi causado pelo comportamento da própria vítima.

2.2.2 Responsabilidade Objetiva

No que tange a responsabilidade civil objetiva tem-se que ela não precisa do elemento culpa, pois o que prepondera é a teoria do risco. É o que explica Sérgio Cavalieri (2008, p. 137):

Todo prejuízo deve ser atribuído ao seu autor e reparado por quem o causou independente de ter ou não agido com culpa. Resolve-se o problema na relação de nexos de causalidade, dispensável qualquer juízo de valor sobre a culpa.

De acordo com a responsabilidade civil objetiva tanto o dolo quanto a culpa presente no comportamento do agente que pratica o dano é irrelevante para o Direito. Isso porque o importante é demonstrar o nexo de causalidade envolvendo o dano e a ação praticada pelo agente para que haja o dever de indenizar o lesado.

As teorias objetivas que tratam da responsabilidade civil a tratam como um meio de reparar o prejuízo causado, se embasando no risco da atividade executada pelo agente. É importante lembrar que o movimento objetivista eclodiu em pleno século XIX, em um momento em que o Direito Civil começou a incorporar certas tendências levantadas pela Escola Positiva Penal.

Nota-se que o Código Civil de 1916 tinha traços subjetivistas, enquanto que o Código de 2002 (BRASIL, 2002) apesar de não ter abandonado totalmente a teoria subjetivista, inovou ao determinar a responsabilidade objetiva, trazendo o parágrafo único do artigo 927 que estabelece:

Art. 927, CC- Parágrafo Único Haverá obrigação de reparar o dano, independente 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.

Acerca do Código Civil de 1916 destaca Wladimir Valler (1995, p. 24) que:

Ter adotado a teoria clássica da culpa, a teoria objetiva se estabeleceu em vários setores da atividade, através de leis especiais. Assim é, por exemplo, que o Decreto nº 2.681, de 1912, disciplina a responsabilidade civil das estradas de ferro, tendo em vista o risco da atividade exercida.

Em matéria de acidente de trabalho, a Lei 6.367, de 19 de outubro de 1976, se fundou no risco profissional e a reparação dos danos causados aos trabalhadores passou a se fazer independentemente da verificação da culpa, e em valores prefixados.

Também o Código Brasileiro do Ar (Decreto-Lei 32, de 18 de novembro de 1966), tendo em conta o risco da atividade explorada, estabelece em bases objetivas a responsabilidade civil das empresas aéreas.

A Lei 8.078/90, que se refere ao Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990), institui a responsabilidade daquele que é fornecedor ou fabricante, excluindo o fator culpa (Artigos 12 e 14, CDC).

Art. 12, CDC- O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

Art. 14, CDC- 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.

Enfim, tudo o que foi apresentado até então objetiva destacar a ofensa a um importante preceito fundamental conhecido como *neminem laedere*, ou seja, ninguém deve ser prejudicado em virtude de conduta alheia.

A situação se agrava ainda mais quando o prejuízo advém da transgressão praticada por aquele que assumiu a obrigação de forma voluntária, através da realização de um negócio jurídico. É o que diferencia a responsabilidade civil contratual da responsabilidade extracontratual.

2.2.3 Responsabilidade Contratual

Prevista nos artigos 389 e seguintes do Código Civil, na responsabilidade contratual o dano ocorre em face da celebração ou execução de um contrato, ou

seja, o dever violado origina-se de um contrato ou negócio jurídico unilateral. Enfim, quando duas pessoas pactuam um contrato, elas passam a ser responsáveis pelo que se dispuseram a cumprir. A respeito dessa responsabilidade advinda de um ato unilateral leciona César Fiuza (2011, p.331):

A responsabilidade por atos unilaterais de vontade, como a promessa de recompensa é também contratual, por assemelhação, uma vez que os atos unilaterais só geram efeitos e, portanto, responsabilidade, após se bilateralizarem, Se um indivíduo promete pagar uma recompensa a quem lhe restituir os documentos perdidos, só será efetivamente responsável, se e quando alguém encontrar e restituir os documentos, ou seja, depois da bilateralização da promessa.

Enfim, caracteriza-se a responsabilidade contratual, quando tanto a vítima quanto o autor do dano já possuíam um vínculo anteriormente, já estavam comprometidos com a prestação de algo, portanto, a culpa contratual nada mais é que a violação do dever que assumiu, o que configura o próprio objeto da relação jurídica.

Portanto, como regra, a culpa é presumida, o que faz inverter o ônus da prova, tendo a vítima que provar que houve o descumprimento da obrigação. Por outro lado, restará o *ônus probandi* ao devedor que, por exemplo, deverá provar que não houve culpa da sua parte ou que aconteceu algo que exclui o nexo causal.

2.2.4 Responsabilidade Extracontratual

A responsabilidade extracontratual, também conhecida como responsabilidade propriamente dita ou aquiliana, tem como fonte aqueles deveres jurídicos provenientes da lei ou previstos no ordenamento jurídico. Em nosso Código Civil ela está prevista nos artigos 186 a 188 e 927 e seguintes.

Portanto, a eventual violação de um dever jurídico não é oriundo de um contrato e muito menos de um vínculo jurídico formado anteriormente entre o lesante e o que foi lesado. Como exemplo, podemos citar a situação em que ocorre um acidente entre veículos, onde surge para aquele que provocou o dano, a obrigação de reparar pelos prejuízos causados.

Enfim, o que tem em comum na responsabilidade contratual e na extracontratual é a obrigação de reparar um dano causado. Sendo assim, aquele

sujeito que agir de maneira voluntária, infringindo uma norma, havendo ou não um negócio jurídico, e vir a causar um dano, deverá promover a reparação deste.

Observa-se que ocorre na culpa aquiliana a violação de um dever negativo, onde embasa-se no princípio de que todos devem ter como obrigação o dever de não provocar danos a ninguém. Em detrimento disso é que cabe a vítima a provar a culpa.

3 DO CORRETOR DE IMÓVEIS

O corretor de imóveis, também chamado de consultor imobiliário, é aquele profissional que faz a intermediação de uma relação comercial envolvendo um vendedor e um comprador, que é o cliente interessado em determinada transação de um imóvel, que pode ser tanto na área urbana como na área rural.

Segundo Celso Pereira Raimundo e Wilson Carvalho de Almeida (2002, p.32),

O corretor de imóveis é o profissional que atua no mercado imobiliário na intermediação da compra, venda, administração, permuta, locações e avaliações imobiliárias mediante recebimento de honorários.

Enfim, cabe ao corretor de imóveis apresentar ao cliente, futuro comprador, o imóvel do seu interesse, que será fruto da negociação, momento este em que o corretor irá passar toda a informação necessária acerca do imóvel.

Entende Alexandre Raposo (1995, p.36/37) que:

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

A pessoa que almeja seguir na carreira de corretor imobiliário é preciso fazer o credenciamento junto ao CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Para tanto é necessário fazer um curso em uma Instituição que seja reconhecida pelo CRECI, por exemplo, o interessado pode fazer um curso que trate de Ciências Imobiliárias, cuja duração é de quatro anos, ou um curso de Gestão Imobiliária, que duram dois anos, ou fazer uma especialização em Técnico em Transações Imobiliárias, tendo a duração de um ano, ou então pode fazer o Exame de Proficiência, que dá a possibilidade a pessoa de ser corretor de imóveis e também de abrir a sua própria agência imobiliária (administradora de imóveis).

Uma das principais características desse profissional é a paixão por vendas, pois antes de visar o lucro é preciso gostar e ter aptidão para lidar com vendas, precisa também ter carisma, paciência, raciocínio aguçado para se

relacionar com as pessoas, sem falar na boa oratória, segurança nas informações e saber utilizar as ferramentas corretas de convencimento.

O instituto da corretagem imobiliária está disciplinada em lei especial, mas descende de um determinado contrato que é regulamentado no Código Civil, que é o contrato de corretagem. Dispõe o artigo 722 do presente código (BRASIL, 2002):

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

O corretor imobiliário exerce em seu dia-a-dia várias atividades entre elas, ele agiliza a organização da compra, se envolve com locação e permuta de imóveis, atua na venda e na incorporação imobiliária, organiza todos os documentos necessários para finalizar a negociação, é responsável pela apresentação dos projetos e do imóveis para os clientes conhecerem, entre outras.

Esse profissional pode atuar em agências imobiliárias, construtoras ou empresas de loteamento; dentro de cartórios que tratam dos registros de imóveis; em leilões ou consórcios imobiliários, etc.

No que tange ao salário pago aos corretores de imóveis, esse é um valor que oscila muito, pois como é pago na forma de comissão, ele vai depender da quantidade e do tamanho das vendas.

O artigo 725 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002) estabelece que: “A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes”.

3.1 Do Corretor de Imóveis e a Ética Profissional

Podemos resumir o conceito de ética profissional como sendo uma reunião de normas que regem a conduta das pessoas no âmbito do exercício de suas profissões. Sobre isso é válido trazer a definição de Alexandre Raposo (2004, p.143), “a palavra ética tem origem grega (*ethos*) e significa morada, ou seja, é a morada do caráter humano. É um conjunto de regras que está na base do relacionamento humano”.

Enfim, a ética profissional expõe uma compilação de deveres, determina normas de conduta que devem ser seguidas por qualquer profissional no exercício de suas atribuições, assim como também no relacionamento com o cliente e com os colegas de trabalho. Portanto, a ética é o reflexo da moral, onde deve residir o caráter do ser humano.

No que tange ao profissional corretor imobiliário, essa é uma categoria que é regida pela Resolução 326 de 25-06-1992 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI), resolução esta que aprovou a criação do Código de Ética com a finalidade de especificar quais as condutas corretas a serem seguidas pelos profissionais vinculados ao CRECI.

Esclarece Lopes de Sá (1996, p.99) que “uma espécie de contrato de classe gera o Código de Ética Profissional e os órgãos de fiscalização do exercício passam a controlar a execução de tal peça magna”.

O Código de Ética do corretor imobiliário traz em seu bojo dez artigos apenas, são eles:

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

Art. 2º- Os deveres do Corretor de Imóveis compreendem, além da defesa do interesse que lhe é confiado, o zelo do prestígio de sua classe e o aperfeiçoamento da técnica das transações imobiliárias.

Inicia o Código de Ética com esses dois artigos que introduzem uma ideia do que irá estabelecer à categoria ao longo dos demais artigos, abordando de maneira generalizada quais as obrigações e deveres dos corretores.

Art. 3º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação ao exercício da profissão, à classe e aos colegas; (grifo nosso).

I - considerar a profissão como alto título de honra e não praticar nem permitir a prática de atos que comprometam a sua dignidade;

II - prestigiar as entidades de classe, contribuindo sempre que solicitado, para o sucesso de suas iniciativas em proveito da profissão, dos profissionais e da coletividade;

III - manter constante contato com o Conselho Regional respectivo, procurando aprimorar o trabalho desse órgão;

IV - zelar pela existência, fins e prestígio dos Conselhos Federal e Regionais, aceitando mandatos e encargos que lhes forem confiados e cooperar com os que forem investidos em tais mandatos e encargos;

- V - observar os postulados impostos por este Código, exercendo seu mister com dignidade;
- VI - exercer a profissão com zelo, discrição, lealdade e probidade, observando as prescrições legais e regulamentares;
- VII - defender os direitos e prerrogativas profissionais e a reputação da classe;
- VIII - zelar pela própria reputação mesmo fora do exercício profissional;
- IX - auxiliar a fiscalização do exercício profissional, cuidando do cumprimento deste Código, comunicando, com discrição e fundamentalmente, aos órgãos competentes, as infrações de que tiver ciência;
- X - não se referir desairosamente sobre seus colegas;
- XI - relacionar-se com os colegas, dentro dos princípios de consideração, respeito e solidariedade, em consonância com os preceitos de harmonia da classe;
- XII - colocar-se a par da legislação vigente e procurar difundi-la a fim de que seja prestigiado e definido o legítimo exercício da profissão.

O artigo terceiro aborda acerca da relação entre o corretor, a sua classe e seus colegas, estipulando que o corretor de imóveis deve honrar a sua profissão, sem jamais abandonar a ética e seguindo sempre as normas impostas a ele, para que assim, não tenha a sua dignidade corrompida.

O profissional precisa valorizar a sua entidade de classe, ajudando sempre que possível, e contribuindo para o sucesso, crescimento e fortalecimento do Conselho Regional, assim como, deve aceitar mandatos e encargos sempre que lhes for solicitado.

É preciso que os direitos e prerrogativas sejam defendidos pelo corretor, bem como a sua reputação, que deve ser íntegra dentro e fora do âmbito profissional. Ademais em caso de conhecimento de infração cometida por algum colega de profissão, é de suma importância que o órgão competente seja comunicado.

É importante que o corretor imobiliário mantenha-se em harmonia com seus colegas de profissão e com a sua classe, e procure estar sempre atualizado quanto as legislações pertinentes.

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

- 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.

O artigo quarto se mostra de suma importância, pois rege a relação do corretor com o cliente, dispondo que primeiramente é preciso que o profissional estude todas as informações necessárias antes de ofertar qualquer negócio. Em seguida, deve passar ao cliente todos os dados, sem omitir nada que possa oferecer futuramente algum risco ao negócio a ser convolado com o promitente comprador.

Tal dispositivo exige do corretor um comportamento ético, e que jamais pactue algo que saiba ser ilegal, injusto ou mesmo imoral. É importante que as contas sejam apresentadas ao cliente da forma mais clara possível. Ele precisa ser avisado sobre os documentos e valores que forem destinados ao corretor, juntamente com os respectivos recibos, e, caso existam papéis que não mais sejam necessários ao andamento do negócio, que sejam desde logo restituídos.

Art. 5º - O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas. (grifo nosso).

Art. 6º - É vedado ao Corretor de Imóveis: (grifo nosso).

I - aceitar tarefas para as quais não esteja preparado ou que não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda, que possam prestar-se a fraude;

II - manter sociedade profissional fora das normas e preceitos estabelecidos em lei e em Resoluções;

III - promover a intermediação com cobrança de “over-price”;

IV - locupletar-se, por qualquer forma, a custa do cliente;

V - receber comissões em desacordo com a Tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e licitamente prestados;

- VI - angariar, direta ou indiretamente, serviços de qualquer natureza, com prejuízo moral ou material, ou desprestígio para outro profissional ou para a classe;
- VII - desviar, por qualquer modo, cliente de outro Corretor de Imóveis;
- VIII - deixar de atender às notificações para esclarecimento à fiscalização ou intimações para instrução de processos;
- IX - acumpliciar-se, por qualquer forma, com os que exercem ilegalmente atividades de transações imobiliárias;
- X - praticar quaisquer atos de concorrência desleal aos colegas;
- XI - promover transações imobiliárias contra disposição literal da lei;
- XII - abandonar os negócios confiados a seus cuidados, sem motivo justo e prévia ciência do cliente;
- XIII - solicitar ou receber do cliente qualquer favor em troca de concessões ilícitas;
- XIV - deixar de cumprir, no prazo estabelecido, determinação emanada do órgão ou autoridade dos Conselhos, em matéria de competência destes;
- XV - aceitar incumbência de transação que esteja entregue a outro Corretor de Imóveis, sem dar-lhe prévio conhecimento, por escrito;
- XVI - aceitar incumbência de transação sem contratar com o Corretor de Imóveis, com que tenha de colaborar ou substituir;
- XVII - anunciar capciosamente;
- XVIII - reter em suas mãos negócio, quando não tiver probabilidade de realizá-lo;
- XIX - utilizar sua posição para obtenção de vantagens pessoais, quando no exercício de cargo ou função em órgão ou entidades de classe;
- XX - receber sinal nos negócios que lhe forem confiados caso não esteja expressamente autorizado para tanto.

O artigo quinto trata da responsabilidade civil e penal atribuída ao corretor de imóveis quando no exercício da sua profissão causar danos ao seu cliente. E no artigo sexto traz as vedações impostas ao profissional, quais sejam, não aceitar tarefas que saiba não estar preparado para exercê-la ou que esteja disforme à regulamentação legal, proibindo manter sociedade profissional que não esteja dentro dos parâmetros da lei e das resoluções.

Veda-se ao corretor que tire vantagem em cima do cliente, aproveitando-se da hipossuficiência deste, cobrando um valor acima do preço estabelecido, ou elevar a comissão contrariando a tabela aprovada.

Também não é permitido que o corretor desvie cliente de outro colega profissional, bem como não atenda aos chamados para esclarecer os trâmites processuais, dificultando assim a fiscalização.

É vedado o aliciamento com pessoas que praticam de forma ilegal negociações imobiliárias, bem como exercitar a concorrência desleal, e jamais poderá pactuar alguma ilegalidade com o cliente.

Proíbe-se que o corretor imobiliário promova transações em desacordo com os trâmites legais, como também é proibido que o corretor abandone o negócio a ele confiado, sem apresentar motivo e sem dar ciência ao cliente.

O corretor precisa observar os prazos estabelecidos pelos órgãos e conselhos de classe. E, não pode aceitar qualquer incumbência relacionada a transação que esteja sobre a competência de outro corretor, sem antes comunicá-lo.

Art. 7º - Compete ao CRECI, em cuja jurisdição se encontrar inscrito o Corretor de Imóveis, a apuração das faltas que cometer contra este Código, e a aplicação das penalidades previstas na legislação em vigor.

Art. 8º - Comete grave transgressão ética o Corretor de Imóveis que desatender os preceitos dos artigos 3º, I, V, VI e IX; 4º, II, III, IV, V, VII, VIII, IX e X; 6º, I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIX e XX, e transgressão de natureza leve o que desatender os demais preceitos deste Código.

O artigo sétimo concede ao CRECI a competência para aplicar as normas trazidas por esse Código, tendo poder para fiscalizar e punir as faltas cometidas. E o artigo oitavo apresenta a divisão da natureza jurídica das transgressões em grave e ele.

Art. 9º - As regras deste Código obrigam aos profissionais inscritos nos Conselhos Regionais.

Art. 10 - As Diretorias dos Conselhos Federal e Regionais promoverão a ampla divulgação deste Código de Ética.

Os dois últimos artigos referem-se a obrigatoriedade imposta aos profissionais inscritos no Conselho de seguir todas as regras, e da promoção da divulgação do presente código de ética.

Enfim, vislumbramos que buscar conhecer o presente código é uma responsabilidade que cabe ao corretor, e segui-lo representa uma obrigação.

3.2 Das Exigências da Profissão no Brasil

Ao corretor imobiliário é exigido certas obrigações, muito antes de começar a exercer suas atividades, por exemplo, há a obtenção do “título de técnico em transações imobiliárias” como requisito para atuar como corretor, conforme artigo 2º, da Lei nº 6.530/78: “O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias”.

Esse título é adquirido através do ingresso do profissional em cursos profissionalizantes reconhecidos pelo órgão responsável. Somente depois dessa conquista é que o pretendente estará qualificado para requerer a inscrição do registro profissional junto ao CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) da região onde atua, sendo esta, portanto, um requisito indispensável para que consiga desenvolver a atividade de intermediação imobiliária.

É o que entende os Tribunais, vejamos:

TRT-15 - Recurso Ordinário RO 40478 SP 040478/2009 (TRT-15).
Data de publicação: 26/06/2009. Ementa: DIREITO DO TRABALHO. VÍNCULO DE EMPREGO. CORRETOR DE IMÓVEIS. REQUISITOS. A caracterização do profissional corretor de imóveis depende do atendimento de certas formalidades, como a prova do registro no CRECI, sem o que não pode formalizar qualquer negociação por si próprio, a não ser por meio do seu empregador. Portanto e por óbvio, atuando o trabalhador intermediação de vendas de imóveis da imobiliária, sem as formalidades preenchidas, não pode ser enquadrada como corretora de imóveis autônoma. (grifo nosso).

Podem também atuar como corretor imobiliário, além daqueles que possuem o referido título, os que possuem formação acadêmica em Ciências Imobiliárias ou que possuam curso superior de Tecnólogos em Gestão de Transações Imobiliárias, por exemplo. Desde que esses cursos sejam ofertados por uma instituição de ensino superior reconhecida pelo CRECI.

A legislação que trata especificamente do assunto tem sua relevância no âmbito administrativo, porém, ela não incide sozinha, temos também a incidência do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor, no que tange a responsabilidade profissional, conforme iremos apresentar posteriormente.

3.3 Da Corretagem e suas Peculiaridades

Como dissemos anteriormente, o instituto da corretagem é regulamentada pelo Código Civil, em um capítulo próprio, isso porque esse tipo de contrato tem atributos distintos dos demais tipos de contrato, como o mandato, ou a prestação de serviços, a comissão, mediação, entre outros.

No mandato existe a presença de um sujeito que vai transferir poderes a outrem, por intermédio de uma procuração, para que possa exercer determinados atos. Em contrapartida, na corretagem o corretor de imóveis tem o papel de aproximar as partes para que elas desempenhem um ato específico, ou seja, não é o corretor que irá fazer, mas sim as partes envolvidas.

Em relação a prestação de serviços, é interessante observar a proximidade dela com a corretagem, entretanto, a diferença é encontrada na figura do corretor, pois esse exerce o papel de intermediador, ele vai mediar as partes, enfim, ele não vai agir em nome próprio, quem conclui o negócio são as partes.

Sobre isso há o entendimento de Pablo Stolze Gagliano (2009, p. 404):

Todavia, a corretagem abarca peculiaridades inexistentes na prestação de serviços, como a necessária profissionalidade do corretor e a finalidade específica de tal modalidade contratual, além da circunstância fática de que o prestador de serviço age em nome próprio, enquanto o corretor apenas medeia as partes, não sendo ele quem concretiza o negócio.

No que concerne a comissão, esta se difere da corretagem porque nesta o corretor apenas vai aproximar duas partes interessadas para que estas finalizem determinado negócio em nome próprio, já no contrato de comissão, uma das partes (comissário) se obriga a realizar determinados atos ou a convolar negócios em prol de outrem (comitente), orientado por este, e em nome deste.

Há também o contrato de emprego, onde nele reside a subordinação jurídica que varia de acordo com o tipo de relação, isto é, o montante será calculado em detrimento do empenho e do serviço prestado. Diferentemente, é o que ocorre na corretagem, pois aqui o que importa é o resultado e não se o corretor se empenhou muito, se trabalhou, enfim.

Quanto a mediação o nosso Código Civil não apresentou a diferença entre esta e a corretagem, o que leva muitos doutrinadores a igualar ou mesmo os

comparar de maneira errada. Sobre o contrato de corretagem Carlos Roberto Gonçalves (2008, p. 444) nos diz que:

É também chamado de mediação, embora esta seja mais ampla, podendo verificar-se em outras modalidades de contrato. O mediador é pessoa neutra, sem vinculação com qualquer das partes, devendo ser imparcial. Procura aproximá-las, para que se conciliem. O corretor, no entanto, embora busque aproximar as partes, visa satisfazer os anseios daquela que lhe transmitiu as instruções e lhe pagará a remuneração.

Abstrai-se então que na corretagem o corretor de imóveis não tem o mesmo perfil imparcial do que o mediador, pois ele deve prestar as devidas informações que vinculam o negócio, logo, o corretor deve ser conhecido como sendo um intermediador e não mediador.

Ademais, enquanto vigorava o nosso Código Civil de 1916, a corretagem era tratada como contrato atípico, também chamado de contrato inominado, pois não se encaixava a nenhuma classificação referente aos demais contratos. Entretanto, apesar disso a corretagem tinha uma grande carga valorativa para o Direito, pois era algo comum no meio social. E sendo tão comum, havia a necessidade de regulamentação, ensejando posteriormente a sua inclusão no novo Código Civil, passando a ser tratado como contrato típico ou nominado.

3.3.1 Características do Contrato de Corretagem

O contrato de corretagem é classificado como sendo bilateral, pois envolve uma obrigação a ser cumprida por ambas as partes, portanto, de uma lado temos o corretor de imóveis cuja obrigação é aproximar terceiros interessados com o objetivo de efetivar um negócio, e do outro lado está o cliente, cujo dever é o de pagar a comissão acordada.

Outra característica é o fato de ser oneroso, posto que é por meio dele que as partes ganham certos benefícios de ordem patrimonial. Esse contrato estabelece ao mesmo tempo um ônus e um bônus recíprocos para ambas as partes, ou seja, impõem sacrifícios e benefícios.

O contrato de corretagem é consensual, pois surge da vontade das partes, não exigindo solenidade para que seja formado, ou seja, admite a forma escrita, verbal ou mesmo através de aceitação tácita.

De acordo com o artigo 458 do Código Civil (BRASIL, 2002) temos que o contrato de corretagem é aleatório:

Art. 458, CC- Se o contrato for aleatório, por dizer respeito a coisas ou fatos futuros, cujo risco de não virem a existir um dos contratantes assumia, terá o outro direito de receber integralmente o que lhe foi prometido, desde que de sua parte não tenha havido dolo ou culpa, ainda que nada do avençado venha a existir.

Diante do exposto observa-se que o contrato vincula-se a um acontecimento para que seja validado, portanto, o corretor de imóveis assume o risco da condição não ocorrer, pois ele se sujeita à vontade de terceiros.

O contrato de corretagem é também acessório, pois é instrumento utilizado para finalizar outro negócio, por isso é considerado um contrato preparatório.

Enfim, o corretor de imóveis é um profissional que sem possuir vínculo com outrem, executa um determinado negócio jurídico por intermédio de um contrato, sujeitando-se a alcançar um resultado diante do pagamento de uma remuneração. É por essa profissão se diferenciar das demais, tanto na seara jurídica quanto na própria prática do dia-a-dia, que corretor engloba diversas particularidades em sua atividade.

4 DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

4.1 Conceito de Incorporação Imobiliária

Conceitua-se incorporação imobiliária como sendo a atividade que visa proporcionar a venda de unidades autônomas relativas a edificações que se encontram em desenvolvimento ou mesmo que ainda não saíram da “planta”.

Entretanto, para que a alienação das unidades ocorram dentro dos parâmetros legais, é indispensável a viabilização do registro da referida incorporação imobiliária. Destarte para o fato de que esse registro será necessário na situação em que o incorporador tem a intenção de vender tais unidades, configurando-se assim numa promessa de compra e venda de um bem futuro.

A lei que trata de incorporação imobiliária apresenta os casos em que o incorporador pode responder criminalmente, por uma contravenção contra a economia popular, em virtude da desobediência a lei, como a questão da venda de unidades de uma edificação sem ter realizado anteriormente o registro da incorporação imobiliária.

A incorporação vai existir no momento em que ocorre a venda de parte do terreno, objetivando a construção de unidades autônomas que farão parte de um edifício, a ser regido pelo regime de condomínio. Enfim, há uma ligação entre a venda e a construção, ainda que o projeto não tenha sido aprovado pelo Poder Público. Portanto, com a realização da venda, a pessoa que alienou é considerada incorporador.

Art. 29, Lei 4.591/64- [...]

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

O incorporador, segundo a Lei nº 4.591/64 que trata de condomínios e incorporações, pode ser tanto uma pessoa física ou jurídica, ser um profissional da área ou não. Já a incorporação é reconhecida pela atividade que exerce e não pelo sujeito que a executa ou a sua qualificação. É o que diz o artigo 29 dessa lei:

Art. 29- Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Pelo exposto, sintetizando o conceito de incorporador como sendo a pessoa, que pode ser física ou jurídica, que desenvolve a atividade de alienação de partes ideais de um determinado terreno, frações estas que possuem vínculos com as unidades imobiliárias, dentro de um condomínio edilício, seja qual for a sua natureza, desde que seja fruto de um projeto de construção, que esteja ou não sendo construído, tendo como promessa, a entrega do referido bem dentro do prazo estipulado anteriormente.

Sobre o tema o nosso Código Civil se omitiu, dispondo apenas sobre condomínio geral e edilício em seus artigos 1314 a 1358. O contrato sobre incorporação imobiliária vem disciplinado na Lei nº 4.591/64, que traz em seu artigo 28, parágrafo único, a definição desse instituto, qual seja:

Art. 28- [...]

Parágrafo único- Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Orlando Gomes (2001, p. 448) em sua obra preceitua o seguinte:

O contrato de incorporação é sinalagmático, simplesmente consensual, oneroso, formal e de execução diferida. Origina obrigações correlatas, cumprindo ao incorporador, fundamentalmente, em contraprestação do preço a cujo pagamento se obriga a outra parte, satisfazer a obrigação de resultado consistente na entrega da unidade autônoma construída. Entre as duas obrigações há dependência recíproca.

Enfim, quando as partes pactuam o contrato, ele se torna perfeito e acabado, produzindo efeitos de modo imediato. Mesmo havendo primeiro a

alienação da futura unidade da torre e depois a construção de fato do empreendimento, o contrato não perde a característica da consensualidade.

O contrato de incorporação imobiliária exige que haja um instrumento particular escrito, pois está diante de um contrato formal, porém, ele não é solene, pois representa um título de aquisição de propriedade imobiliária. E essa não exigência auxilia e muito na praticidade de firmar esse contrato, ele se torna mais célere. É o que explica Orlando Gomes (2001, p. 449):

O contrato de incorporação imobiliária não é solene a despeito de ser *titulus adquirendi* de propriedade imobiliária. Dispensa a lei a escritura pública para facilitar a sua celebração como instrumento econômico da aquisição de apartamentos, salas ou outras unidades integrantes de uma edificação. Exige, entretanto, o instrumento particular. Não vale, com efeito, se não concluir por escrito. Tendo-se como solene apenas os contratos que exigem escritura pública, seria aceitável, para prevenir confusões, a qualificação, como contrato formal, assim denominado todo aquele que não tem forma livre, do contrato de incorporação imobiliária.

Assim, a incorporação vai ocorrer quando o incorporador resolver unir a edificação ao terreno e iniciar as vendas das unidades autônomas do futuro empreendimento. Sobre isso ensina Silvio de Salvo Venosa (2003, p. 510) que, “conforme nosso ordenamento, caracteriza-se a incorporação quando a iniciativa do empreendimento é levada avante pelo incorporador que se dispõe a vender unidades autônomas”.

Maria Helena Diniz (2006, p. 13) expressa que:

É um contrato que abrange as obrigações de dar e fazer, operando seus efeitos em etapas sucessivas, até a conclusão do edifício e a transparência definitiva das unidades autônomas aos seus proprietários.

O contrato tem como um dos seus elementos a instituição do condomínio, faz parte da estrutura do contrato, além de ser obrigação do incorporador concretizar essa instituição; e tem como partes o incorporador e o adquirente. Segundo o artigo 31, alínea a e b, da Lei nº 4.591/64, podem ser incorporador o dono do terreno, o construtor, o corretor imobiliário, etc. E, o adquirente será o indivíduo que for apto,

que tenha capacidade legal, para adquirir a unidade autônoma do empreendimento que lhe aprouver. Vejamos:

Art. 31- A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser: (grifo nosso).

- a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
- b) o construtor ou corretor de imóveis.
- c) o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

A formalização legal da incorporação ocorre com a inscrição desta no registro de imóveis. Esse registro produz efeito real favorecendo o incorporador e o futuro adquirente que ganha a segurança de poder opor contra terceiros. Somente a partir desse ato é que as unidades do futuro empreendimento podem ser ofertadas e vendidas.

Ressalta Silvio de Salvo Venosa (2003, p. 510) que:

A grande novidade introduzida pela Lei nº 4.591/64 foi atribuir efeito real em favor dos adquirentes e do incorporador, mediante registro da documentação necessária no cartório imobiliário. O contrato de incorporação abrange ajuste referente à alienação de fração ideal de terreno ligado à futura unidade autônoma e a possibilidade de o incorporador promover a construção do edifício de três formas: diretamente, por empreitada ou por administração.

A respeito disso, Maria Helena Diniz (2006, p. 14) destaca que:

Inscrita a incorporação no registro de imóveis, o incorporador poderá iniciar os negócios relativos às unidades autônomas do futuro edifício. Não poderá ele, antes dessa inscrição, promover a publicidade do empreendimento, sob pena de sujeitar o órgão de publicidade a multa equivalente ao dobro do valor do anúncio, já que de todo anúncio deverá constar o número do registro da incorporação (Lei nº 4.591/64), exceto se tratar de anúncio classificado de jornal, visto que o lançamento da incorporação é em verdade, uma oferta ao público. Será contravenção penal qualquer negociação envolvendo fração ideal do terreno antes da inscrição da incorporação.

Denota-se que cabe ao incorporador planejar o futuro empreendimento e adaptá-lo as requisições legais, entre elas promover a inscrição da incorporação no registro de imóveis competente, sendo isso um dos fatores que irá garantir o sucesso do produto imobiliário.

Enfim, de acordo com todo o exposto, incorporação imobiliária é uma atividade desempenhada por um incorporador, cuja finalidade é a de construir, para promover a venda das edificações, porém, só irá adquirir forma legal depois que realizar a inscrição da incorporação imobiliária no respectivo registro de imóveis.

4.2 Natureza Jurídica da Incorporação Imobiliária

Quando há referência acerca da natureza jurídica de algo, busca-se qual a sua substância, a sua essência. Com isso, segundo Sidou (1997, p. 530) a natureza jurídica diz respeito a “afinidade que um instituto jurídico guarda para com uma grande categoria jurídica por diversos pontos estruturais, de modo a nela poder ter ingresso classificatório”.

Já Maria Helena Diniz (1998, p. 337) afirma que a natureza jurídica é “afinidade que um instituto jurídico tem, em diversos pontos, com uma grande categoria jurídica, podendo nela ser incluído a título de classificação”.

No que tange a incorporação imobiliária e sua natureza jurídica, observa-se que o legislador não apresentou uma exposição exata quanto a qualificação do incorporador.

Explica Orlando Gomes (2001, p. 449) que “o problema da determinação da natureza jurídica do contrato de incorporação imobiliária está na discussão em qualificar o incorporador”.

Vislumbra-se que os detalhes que permeiam a figura do incorporador e a incorporação imobiliária não foram absorvidos por completo, e isso é notório em nossa doutrina e jurisprudência.

De acordo com Caio Mário da Silva Pereira (1998, p. 241) essa dificuldade ainda circunda no momento de qualificar a operação imobiliária como ramo mercantil, apesar de ser um assunto já superado. Vejamos:

Com efeito, na incorporação há uma série de atos que tanto podem ser civis como comerciais (mandato, compra e venda, corretagem,

etc., mas que tendo em vista o seu exercício com fito de lucro, facilmente se situam na órbita mercantil. Não são, pois, os atos praticados pelo incorporador incompatíveis com a natureza comercial. O obstáculo maior está na qualificação da operação imobiliária como mercancia. Mas isto já é assunto superado e que de certo modo perdeu interesse, como assinala Ripert.

Denota-se que a atividade de incorporação imobiliária enquadra-se no ramo empresarial, logo, o incorporador é a empresa ou o empresário, portanto, não deixa de ter um perfil mercantil pelo motivo de trabalhar com imóveis, salvo se a incorporação for realizada sem o objetivo de adquirir lucro ou quando for executada pela própria Administração Pública ou por uma entidade paraestatal, com a finalidade de atender os interesses da coletividade.

Sendo assim, nesses dois últimos casos não se trata de uma atividade empresarial, pois ausentes a especulação do negócio e a obtenção do lucro.

Ressalta Orlando Gomes (2001, p. 449) que:

A incorporação imobiliária não exige do incorporador habitualidade e profissionalidade no exercício da atividade. Considerando como empreendimento e não como empresa, pois o proprietário do terreno poderá, sem ser empresário de incorporações, ser incorporador eventual de edifício, sem que para isso seja considerado empresa imobiliária.

É válido lembrar seja quem for que realize a atividade com fins comerciais, seja ele um indivíduo ou uma sociedade, a qualificação será de empresa tanto num caso como no outro. E, sendo uma sociedade que não seja equiparada a incorporador comerciante, nem a pessoa jurídica, mesmo assim, a atividade executada será configurada como empresarial para fins fiscais, ainda que não seja uma empresa individual.

É o que diz Orlando Gomes (2001, p. 450) em sua obra:

Para considerá-lo, em qualquer circunstância, empresário, seria necessário que a incorporação fosse essencialmente um ato de comércio. A qualificação do incorporador há de buscar-se no próprio contrato de que obrigatoriamente tem de participar. Obrigando-se basicamente a gerir interesses alheios, assume a função de os representar para a obtenção do resultado que persegue. Juntamente ao desempenho dessa atividade jurídica, o incorporador, quando proprietário do terreno, vende-o em frações ideais, instituindo um condomínio especial. Dada a complexidade do conteúdo do contrato de incorporação, não é possível reduzi-lo a uma das figuras

tradicionais do contrato, muito embora se aproxime, por sua prestação mais característica, do mandato.

Na incorporação imobiliária estão presentes vários atos negociais, são eles de cunho cíveis, mercantis e administrativos, entretanto, entendemos que para o Código de Defesa do Consumidor, não é relevante buscar o enquadramento da atividade executada pelo incorporador como sendo cível ou mercantil.

A praxe da formação do contrato de incorporação imobiliária é através da assinatura da pessoa adquirente no instrumento já concluído pelo incorporador, objetivando regular uniformemente as diversas relações contratuais essenciais para obter a concretização da incorporação. Se não fosse a questão da inesgotabilidade, poderíamos nos arriscar em dizer que estaríamos diante de um contrato de adesão.

Ainda sobre a natureza jurídica, considera Orlando Gomes (2001, p. 450) que:

A incorporação abrange distintos atos jurídicos que podem ser objeto de contratos diversos: compra e venda ou promessa de venda e coisa comum e de coisa privativa, construção de edifício ou de um conjunto de edificações, instituição de condomínio especial. Todos eles reúnem num só instrumento para um só fim. Tem-se indagado, entretanto, se são contratos coligados ou contrato único. Se constituem uma união de contratos, pergunta-se se a coligação é meramente instrumental ou com dependência unilateral.

Diante do exposto, seja o contrato utilizado para a venda ou para uma promessa de venda de determinada fração de um terreno, ele será lavrado junto do contrato de incorporação. Por exemplo, o contrato pactuado para construir e o contrato para instituir um condomínio eles serão unidos para formar um todo, sendo uma unidade econômica, porém, mantendo cada um suas individualidades, sua autonomia, apesar de serem dependentes do contrato que visa a venda da parte ideal do terreno.

A respeito, Orlando Gomes (2001, p. 451) explica que:

Embora certas disposições legais deixem a impressão de que a venda da fração ideal do terreno, a construção do edifício e a instituição do condomínio conservam a independência como contratos distintos, tão interpenetrados se acham como meio jurídicos para ser alcançada certa e invariável finalidade, que se não pode duvidar de sua unificação numa espécie contratual de traços inconfundíveis. A incorporação imobiliária é hoje objeto de contrato típico.

Enfim, trata-se a incorporação imobiliária de uma atividade que envolve o contrato para alienação de parte ideal do terreno, para construir edifício, para instituir condomínio, estando todos eles unidos num mesmo instrumento, com a mesma finalidade, sendo essa atividade objeto de um contrato negocial típico.

Quanto ao incorporador, alguns doutrinadores, como Caio Mário defende que ele pode ser empresa ou empresário, entretanto, Orlando Gomes não concorda e afirma estar diante de um mandato, por fim, Silvio de Salvo Venosa ressalta que são tantas as peculiaridades que envolve a figura do incorporador que nem a doutrina e nem a jurisprudência conseguiram assimilar completamente.

4.3 Do Registro para Aquisição da Propriedade Imobiliária

4.3.1 Do Registro de Imóveis

O registro de imóveis, pode ser assim definido como sendo a prática de vários atos que possuem autenticidade conferida pela lei para encobrir o estado das pessoas de segurança e certeza perante terceiros.

Nesse sentido há também o conceito trazido por W. Ceneviva (1988, p. 35) segundo o qual “registro é o ato de registrar, significando genericamente o assento feito, como anotação escrita obrigatória, de um fato juridicamente relevante”.

O registro público com a finalidade de reconhecer a propriedade de bens imóveis vem adquirindo mais destaque não somente na área cível e mercantil como também no direito público por apresentar uma estreita relação com a obtenção da propriedade imobiliária através de ato *inter vivos*, por transparecer maior confiança quanto a sua exatidão caucionada pela fé pública.

Merece maior atenção, pois o direito de propriedade precisa ser resguardado para que a estabilidade do domínio possa ser mantida, sem falar que é preciso que haja uma fiscalização constante pelo Estado para que os atos exercidos pelo titular quando no exercício dos seus direitos sejam controlados.

O Código Civil (BRASIL, 2002) traz em seus artigos essa segurança para aquisição da propriedade de imóvel.

Art. 1227- Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. (grifo nosso).

Art. 1.245- Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. (grifo nosso).

§1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. (grifo nosso).

§2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. (grifo nosso).

Art. 1.246- O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo. (grifo nosso).

Art. 1.247- Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único- Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Apesar do exposto, é válido destacar que no caso de direito de herança, usucapião ou acessão, a propriedade do imóvel é adquirida independentemente de registro, pois este apenas vai confirmar a acessibilidade ao bem de raiz e resguardar o princípio da continuidade.

Consiste o registro imobiliário, portanto, no poder conferido pela lei aos agentes que atuam no ofício público, para desenvolver as operações pertinentes aos bens imóveis e aos seus respectivos direitos.

São os atos de escrituração que irão fornecer aos requerentes a segurança no momento da aquisição e no exercício do direito de propriedade, assim como vão instituir o ônus real sobre a fruição, garantia e aquisição.

Enfim, a proteção fundamental à propriedade imobiliária se dá por meio do assentamento, pois é este quem disponibiliza de forma fidedigna instrumentos de prova sobre a situação do imóvel. Por exemplo, o assentamento fornece dados como a titularidade, a presença ou não de ônus real gravados sobre o imóvel, dá publicidade, etc.

De forma sucinta tem-se que o registro de imóveis representa o fiel guardião de dados e informações sobre a propriedade imobiliária, e que acompanha todo o desenvolvimento dos direitos reais a respeito dos bens de raiz. E, tem como função primordial detalhar o imóvel registrado e os respectivos direitos reais.

Vislumbra-se que a lei instituiu o registro público para exercer uma importante atribuição, qual seja, a do registro, que é feito sob as ordens de um serventuário legalmente autorizado, onde este é fiscalizado pelo Tribunal de Justiça do Estado.

Conforme Maria Helena Diniz (2014, p. 49):

O Cartório de registro imobiliário presta serviço público, por ser órgão incumbido pelo Estado de acolher, conferir, transpor para seus livros e guardar declarações e negócios imobiliários, dando-lhes a necessária publicidade, comprovando-os.

4.3.2 Do Direito Registral Imobiliário

Pertencente ao ramo do direito real, o direito registral imobiliário representa um conjunto de princípios e regramentos jurídico-positivos que regem o registro de imóveis quanto à organização e o funcionamento das respectivas serventias; o exercício cartorário, que é concedido através de ato de delegação do Poder Público ao oficial titular e seus prepostos, sendo os atos praticados por estes dotados de fé pública.

Tais atos devem ser fidedignos e devem atender aos interesses da coletividade, dando informações seguras e credibilidade aos dados e documentos.

Maria Helena Diniz (2014, p. 50) relata em sua obra que registro imobiliário é:

Um conjunto normativo que, formalmente, diz respeito à ação do serventuário na sua função de registrar imóvel, baseando-se em negócio jurídico a ele referente e compreendendo, materialmente, a transformação dos direitos sobre bens de raiz, em particular, sua aquisição. Nele há elementos próprios de direito processual providos de alguma contrariedade, como por exemplo, a dúvida e a retificação, que não operam a exclusão do uso da via contenciosa.

4.3.3 Da Finalidade do Registro Imobiliário

O incorporador precisa primeiramente estudar o empreendimento a ser lançado no mercado, para enfim requerer a incorporação, conforme determina a lei de incorporações imobiliárias, para ao final poder realizar o registro do imóvel.

No cartório de registro imobiliário da circunscrição do empreendimento, no prazo de quinze dias, contado da data do requerimento, será analisado as documentações e informações apresentadas pelo incorporador, sendo que ao final do prazo, caso haja alguma exigência feita pelo oficial do cartório, este as indicará para que o incorporador tome conhecimento.

Quanto ao prazo de quinze dias, há quem defenda que este foi estendido pelo artigo 188 da Lei de Registros Público, para trinta dias, entretanto, existem lugares que utilizam o primeiro prazo, como no Rio Grande do Sul, por exemplo.

Depois de atendidas pelo incorporador as deduções feitas pelo oficial, este terá o prazo de quinze dias para entregar a certidão referente ao registro da incorporação, conforme consta no artigo 32, §6º, Lei nº 4.591/64, para que finalmente as unidades do empreendimento possam ser vendidas. É o que corrobora a fundamentação dos Tribunais:

TJ-SC - Apelação Cível AC 403355 SC 2010.040335-5 (TJ-SC). Data de publicação: 05/10/2011. Ementa: AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DECISÃO QUE EXTINGUIU O PROCESSO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO POR ILEGITIMIDADE ATIVA. OFENSA AO DIREITO DE AÇÃO E INAFASTABILIDADE DA JURISDIÇÃO. RESTABELECIMENTO DA LIDE. ART. 515, § 3º, CODEX PROCESSUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA SEGUNDA DEMANDADA. SUSPENSÃO DAS VENDAS E PUBLICIDADE. DANO MORAL COLETIVO NÃO CONFIGURADO. SENTENÇA CASSADA. As associações que tenham como finalidade institucional a proteção de consumidores possuem legitimidade para propor ação civil pública. Inteligência dos arts. 5º, inc. XXI, da C.R. F.B., 5º, incs. I e II, da Lei nº 7.347 /85, e 82 , inc. IV , do C.D.C. Ocorrendo a transferência da titularidade do imóvel, através de escritura pública de compra e venda, compete ao novo adquirente responder por seus atos praticados, afigurando-se como parte ilegítima o primitivo proprietário. Não configura dano moral coletivo passível de indenização, o mero atraso do registro de incorporação imobiliária. No caso de incorporações, é imprescindível que antes de se iniciar a comercialização e negociação de imóveis, eles sejam devidamente registrados em cartório, conforme inteligência que dimana do artigo 32, da Lei nº 4.591 /64. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (grifo nosso).

TJ-PR - Apelação Cível AC 1438842 PR Apelação Cível 0143884-2 (TJ-PR). Data de publicação: 06/12/2004. Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL- RESCISÃO DE CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE COTA DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO CONDÔMINIAL C.C. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS - INADIMPLEMENTO - AUSÊNCIA DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - NORMA COGENTE - ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA

CONSTRUTORA - CARACTERIZAÇÃO - TERRENO TRANSFERIDO PARA UM GRUPO DE CONDÔMINOS PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL A PREÇO DE CUSTO - NÃO CONSTATAÇÃO DE VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS VINCULADAS A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO. SENTENÇA REFORMADA. PROCESSO EXTINTO POR CARÊNCIA DO DIREITO DE AÇÃO. RECURSO (1) PROVIDO. RECURSO (2) PREJUDICADO. 1. As sociedades de fato, os co-proprietários, para a construção do edifício sob a orientação de um técnico, não configuram propriamente incorporação imobiliária, nos termos da aludida Lei 4591 , porque, para tanto, falta um elemento essencial, vale dizer, a alienação, ou promessa de alienação de unidades autônomas. 2. Adquirindo partes ideais de um terreno e obrigando-se a custear a edificação das respectivas unidades autônomas, desde logo identificadas, os interessados não promovem uma incorporação imobiliária, mas simplesmente convencionam aquilo que os italianos denominam condomínio pré-constituído, enquadrável no sistema da Lei 4591 , apenas depois de finda e averbada a construção, ao ensejo da escritura de instituição, especificação, discriminação, divisão e convenção do condomínio 3 . Intermediário e coordenador de pessoas interessadas na construção de edifício pelo sistema denominado "condomínio fechado a preço de custo", e contratado pelo grupo condominial para a execução da obra, não caracteriza a figura do incorporador, nos termos previstos na Lei nº 4591 /64. (grifo nosso).

E, quando a construção chegar ao fim, deverá constar a averbação (nota aposta na certidão cujo objetivo é corrigir, modificar ou adicionar alguma informação ou dados, que atribua um novo aspecto à matrícula ou ao registro do imóvel), por meio do habite-se e de outros documentos exigidos por lei, com o requerimento do incorporador no registro de imóveis, para que seja feita a individualização da matrícula “mãe” em tantas outras matrículas, equivalentes a quantidade de unidades autônomas que possuir a edificação. Ao final, será feito o registro da individualização e será formada a convenção de condomínio.

Percebe-se então, que o registro imobiliário tem como finalidade principal a aquisição do direito de propriedade por ato *inter vivos*, posto que o contrato, seja ele oneroso ou gratuito, opera efeitos em relação a pessoa ou a obrigação. Portanto, o efeito dos direitos reais só irá recair quando houver o assentamento do imóvel, pois até a ocorrência do registro o alienante permanece como proprietário, logo, continua sendo responsável pelos encargos.

Ressalta Maria Helena Diniz (2014, p. 59) a existência de uma tríplice finalidade do registro de imóveis: “[...] servirá como garantia de autenticidade,

segurança e eficácia dos assentos de atos jurídicos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis”.

Quanto a isso a lei que trata dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) em seus artigos 1º e 172 preceitua que :

Art. 1º- Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

Art. 172- No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Autenticidade segundo as lições de W. Ceneviva (1988, p. 36) “é a qualidade do que é confirmado, por ato de autoridade, de coisa, documento ou declaração, verdadeiros”.

Sendo assim, é através do registro que se dá autenticidade aos atos, apesar de ser algo que possa sofrer retificação, pois o serventuário apenas recebe determinada declaração alheia, através de um requerimento que vem acompanhado de documentos que corroboram tal declaração, e assim será feita por ele, uma análise com base em aspectos formais. Enfim o registro é o manto da presunção da verdade, presunção porque o serventuário utiliza aspectos formais para avaliar os documentos apresentados, entretanto, há casos em que estes são falsos.

Portanto, fazendo a leitura do artigo 1º da Lei 6.015 de 1973 percebe-se que o legislador confere autenticidade ao registro e não ao negócio jurídico, o serventuário que é aquele que possui fé pública, quando no ato do registro, ele encobre este das formalidades trazidas pela lei.

Ademais é através do registro público que se alcança maior segurança jurídica, pelo fato de aumentar a fiscalização dos lançamentos, dos dados cadastrais dos imóveis, da identificação do titular do domínio, havendo uma atualização constante das informações que o permeiam. Por exemplo, pode ajudar um terceiro em caso de danos sofridos em virtude de falhas na estrutura do sistema, com a garantia de uma justa indenização.

A respeito disso, Ricardo Henry Marques Dip (1987) salienta que “o registro imobiliário é uma instituição voltada às exigências da segurança estática da propriedade e dos outros direitos reais sobre imóveis e da segurança dinâmica do comércio e do crédito predial”.

Vale destacar alguns julgados que tratam da importância do registro de incorporação:

TJ-RN - Apelação Cível AC 18297 RN 2010.001829-7 (TJ-RN). Data de publicação: 12/04/2010. Ementa: DIREITO PROCESSUAL, CIVIL, CONSUMIDOR E IMOBILIÁRIO. AÇÃO DE PRECEITO COMINATÓRIO PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO C/C ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. INCORPORAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO, NOS MOLDES DO ART. 32 DA LEI 4.591 /64. DESCUMPRIMENTO DE NORMA COGENTE. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 35, § 5º DA LEI DE INCORPORAÇÕES. PRAZO PRESCRICIONAL NÃO PREVISTO NO MENCIONADO DIPLOMA LEGAL. DIÁLOGO DAS FONTES. APLICAÇÃO DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. OBRIGAÇÃO SATISFEITA NO CURSO DO PROCESSO. EXCLUSÃO DA MULTA DIÁRIA FIXADA NA SENTENÇA. PRECEDENTES. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA - INCORPORAÇÃO - AUSÊNCIA DE REGISTRO - OMISSÃO DA INCORPORADORA - DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - INCIDÊNCIA DA MULTA PREVISTA PELO § 5º DO ART. 35 DA LEI 4.591 /64. - Os princípios da autonomia de vontade e da obrigatoriedade do contratado são por excelência, a base da doutrina dos contratos, posto que a força vinculativa do contrato, desejada pelos contratantes e assegurada pela ordem jurídica, é o seu elemento primordial. - Se a incorporadora deixa de levar a registro no Cartório de registro Imobiliário da situação do imóvel os documentos pertinentes ao empreendimento, o contrato firmado com o adquirente de fração do imóvel, mesmo individualizado, deixa de ter validade, decorrendo deste procedimento a multa prevista no § 5º do art. 35 da Lei nº 4.591 /64, e admissível se torna a sua rescisão, com devolução das parcelas pagas corrigidas monetariamente. - A litigância de má-fé pressupõe para sua existência a prova do dolo processual, que se não existente, deve acarretar a exclusão da condenação aplicada a este título. (TJMG - Apelação Cível Nº 1.0223.00.046626-6/001. Relator: Exmo. Sr. Des. Duarte de Paula, J. 14/06/2006. Embargos de Declaração) (grifo nosso).

TJ-PR - Apelação Cível AC 7843078 PR 0784307-8 (TJ-PR). Data de publicação: 06/07/2011. Ementa: EMBARGOS DE TERCEIRO. NULIDADE DA SENTENÇA. AUSÊNCIA DE LITISCONSORTE PASSIVO NECESSÁRIO. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA MANDAMENTAL. EXECUTADO. LITISCONSORTE PASSIVO FACULTATIVO NOS EMBARGOS DE TERCEIROS. SENTENÇA ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. FRAUDE À EXECUÇÃO. INEXISTÊNCIA DE MÁ-FÉ. PENHORA NÃO REGISTRADA.

REGIME ANTERIOR À LEI 8.953-94. MÁ-FÉ QUE NÃO SE PRESUME. AQUISIÇÃO DE QUOTA PARTE DE IMÓVEL EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO, MEDIANTE SISTEMA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. OFERTAS VEICULADAS AO PÚBLICO EM GERAL. MÁ-FÉ DOS ADQUIRENTES. INOCORRÊNCIA. 1. Reconhecida a natureza mandamental à sentença de procedência dos pedidos formulados em embargos de terceiro, afasta-se, em regra a necessidade de inclusão do executado no pólo passivo, o qual terá natureza de litisconsorte facultativo. 2. Atende ao princípio da correlação a sentença que, julgando procedentes os pedidos formulados em embargos de terceiros, restringe os seus efeitos à quota-parte titularizada pelos embargantes. 3. Mesmo antes da alteração do artigo 659 do CPC, pela lei 8.953 /94, a jurisprudência já reconhecia a inoponibilidade da penhora não registrada ao terceiro que, de boa-fé, adquire bem do patrimônio do executado. 4. Age de boa-fé aquele que, atraído por publicidade comercial amplamente divulgada na mídia, adquire lote em condomínio fechado, junto a imobiliária, que inclusive promove o registro do título junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Apelação Cível não-provida. (grifo nosso).

De todo o exposto denota-se que o registro público além de assegurar autenticidade, ele se apresenta como guardião dos documentos, pois conserva-os em poder do cartório competente, os livrando de qualquer perda, extravio ou mesmo destruição. Além disso, ele opera efeito *erga omnes*, vale contra tudo e contra todos, pois é por intermédio da publicidade que ele guarda a boa-fé entre aqueles que convolveram determinado negócio imobiliário.

O registro também é um ato constitutivo, pois ele torna o ato apto a operar efeitos de direitos reais. É ele quem enseja a aquisição, modificação ou mesmo a extinção de direitos, logo, até ocorrer o registro imobiliário o direito real que recai sobre o imóvel só terá validade entre os pactuantes no âmbito obrigacional.

Por fim, o registro tem uma eficácia reduzida, em virtude de existir determinados atos ou negócios imobiliários que deverão ser lavrados com o objetivo de corroborar a alegação de propriedade do imóvel que já existe.

No caso onde o direito real é preexistente ao registro, dele não dependerá para existir, portanto, se houver posteriormente o assentamento, a situação jurídica não sofrerá qualquer alteração.

Por exemplo, o possuidor consegue adquirir a propriedade por usucapião quando cumpre os requisitos determinados pela lei, restando apenas pleitear judicialmente a declaração do seu domínio. Com a decretação judicial e posterior trânsito em julgado, será declarada a propriedade do imóvel ao usucapiente, e ao fim é através do registro que será dada publicidade face a terceiros.

A respeito da obrigatoriedade do registro temos os artigos 167 e 169 da Lei nº 6.015/73:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

Enfim, efetuar o registro de um imóvel significa promover a extensão da própria Justiça, tendo por finalidade gerar e preservar por meio de livros os atos jurídicos concernentes aos bens imóveis. São essas anotações que vão proporcionar segurança, autenticidade, publicidade e eficácia.

5 RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR NA VENDA DE UM IMÓVEL IRREGULAR ANTE A AUSÊNCIA DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

5.1 Caracterização da Responsabilidade Civil em face de Venda de Imóvel Irregular sem Registro de Incorporação

Conforme foi explicado anteriormente, o Código Civil (BRASIL, 2002) traz em seu bojo a definição de corretagem em sentido *lato* qual seja:

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

Esse artigo dá a ideia de que a corretagem se concretiza por meio de um contrato de prestação de serviços, em que haverá ou não um prazo determinado, pois no momento da contratação pode haver a estipulação de um ou mais negócios, onde as partes nem sempre estabelecem um prazo, tendo como termo final a conclusão do negócio pactuado.

Ademais, observa-se a partir do Código Civil (BRASIL, 2002) que depois de convolado o contrato supracitado, cabe ao corretor proceder à mediação com zelo e interesse em resolver o serviço com celeridade. É o que determina o artigo 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”.

É de suma importância que não somente o agente imobiliário como também a agência imobiliária tenham atenção quanto a documentação, se está completa, devendo estipular prazos para apresentá-la, pois as vezes ocorre a necessidade de prorrogação de prazo para regulamentar algum documento que falte, por exemplo, no caso de formal de partilha.

Muitos tribunais brasileiros vêm entendendo que restando demonstrado que caso as devidas precauções não forem tomadas, no que tange ao descuido quanto a documentação, caberá responsabilidade solidária entre a agência imobiliária e os seus vendedores.

Se a análise da documentação envolvida for insatisfatória, e por esse motivo advenha prejuízos ao comprador, as decisões dos tribunais vem favorecendo os compradores, determinando a condenação da imobiliária para ressarcir o equivalente ao que recebeu de comissão em virtude da intermediação, com correção monetária incidindo a partir do dia do recebimento, sobre este valor ainda incide juros moratório de 1% ao mês contado da citação, além de arcar com as custas e os honorários advocatícios.

A respeito é válido citar o acórdão emanado na Apelação nº 990.10.282004-1, da 3ª Câmara do Tribunal de Justiça de São Paulo: "É inegável que a venda de imóvel em situação irregular acarreta a responsabilidade solidária da imobiliária que fez a intermediação do contrato, na condição de prestadora de serviços que não apresentaram resultados satisfatórios".

Enfim, o corretor de imóveis quando recebe o encargo do cliente através do contrato, precisa ser prudente, mantendo uma comunicação constante com este para informa-lo e mantê-lo atualizado, caso contrário poderá ser responsabilizado por perdas e danos, devendo averiguar se a responsabilidade será objetiva ou subjetiva, conforme artigos 402 a 405, CC.

O Código Civil é uma lei posterior ao Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990), que trata de norma em caráter geral, ao passo que este trata-se de norma específica, e que traz referência a responsabilização dos profissionais liberais. Vejamos: "Art. 14, CDC- [...]. §4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa".

Tomando como base o artigo 2º, §2º, do Código Civil, cuja previsão destaca que surgindo uma lei nova que regulamente disposições gerais ou específicas a respeito de normas que já existem, não haverá revogação nem modificação da lei anterior.

Dessa forma, sendo o corretor imobiliário um profissional liberal, a sua responsabilidade será subjetiva, sendo uma exceção à regra trazida pelo Código de Defesa do Consumidor. Para tanto, é importante que a culpa seja comprovada, devendo esse profissional responder baseado no Código Civil (BRASIL, 2002), segundo os artigos 186 e 927, entretanto, no que tange a inversão do ônus probatório, quem irá regular será o código consumerista.

Diz os artigos 186 e 927, ambos do Código Civil que:

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

Art. 927, CC- Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Denota-se que a responsabilidade do corretor gira em torno da inadimplência contratual da intermediação decorrente da sua conduta negligente, que deveria ser diligente e não foi. Portanto, agindo com prudência e presteza, ele não poderá ser responsabilizado pela execução do negócio, pois a sua incumbência se restringe a facilitar a possibilidade de negociação, reunir os interessados, ficando afastado por isso, da responsabilização pelo exaurimento das obrigações que as partes pactuaram no contrato.

Ocorre que há casos em que o corretor de imóveis divulga o lançamento de um determinado imóvel, oferecendo à venda, mesmo sabendo que o mesmo é irregular, não possuindo registro de incorporação. E, ao cliente essa informação é omitida, com o intuito de fazê-lo comprar e assim adquirir a sua comissão sobre o valor da venda.

Entretanto, caso posteriormente, por algum motivo esse empreendimento venha a ser embargado, o comprador sofrerá grandes prejuízos, em virtude da má-fé do corretor. Certamente ele irá ingressar com uma ação em face da Construtora, da Imobiliária e do Corretor que o vendeu.

Diante disso, vislumbra-se que a Construtora é parte ilegítima para figurar no polo passivo dessa demanda, por ser tão vítima quanto o comprador, posto que ela quando divulga os futuros lançamentos num evento restrito aos corretores, estes sabem que não tem autorização para ofertarem tais imóveis no mercado, pois, nesse caso ausente o registro de incorporação.

O corretor tem total conhecimento que diante de uma edificação em que almeje vender as unidades deste, seja antes ou durante a construção, é de suma importância efetivar a incorporação, pois esta vai proporcionar a viabilidade para construir o empreendimento. Portanto, na hora da venda é preciso que o corretor tenha em mãos o registro de incorporação para que o seu cliente tenha segurança

no negócio a ser pactuado, tendo a certeza de que todas as informações apresentadas na ocasião da venda serão executadas.

Não é novidade, a lei que trata do Registro de Incorporação (Lei nº 4.591/64) determina que a venda de imóveis que esteja em construção ou não, deve ter previamente efetivado o registro da incorporação, para que possa gerar direitos e efeitos *erga omnes*.

Mesmo sabendo que o memorial de incorporação não representa uma garantia absoluta de que o imóvel será entregue, esse registro deverá vir presente no material publicitário do empreendimento como uma forma de mostrar ao mercado aspectos positivos de que a construção será efetivada.

A Lei que regulamenta a profissão de corretor imobiliário (Lei nº 6.530/1978), em seu artigo 20, estabelece que havendo anúncio sobre imóvel em loteamento ou em um condomínio, deve vir expresso o número do registro referente ao loteamento ou da incorporação no cartório de registro imobiliário competente. Caso contrário, haverá infração disciplinar.

A respeito é válido trazer a baila o seguinte julgado:

Apelação Cível N. 345.597-6, Da 13ª. Vara Cível de Curitiba. Apelante: Julio Cesar de Oliveira. Apelado: Champagnat Corretora de Imóveis Ltda. Relator: Desembargador Guido Döbeli. Revisor: Desembargador Celso Seikiti Saito. EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA DE DEVOLUÇÃO DE SINAL DE NEGÓCIO CUMULADA COM PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE LOTE PARA EDIFICAÇÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. DESISTÊNCIA. ALEGAÇÃO DE VÍCIO OCULTO. VÍCIO REDIBITÓRIO. CARACTERIZAÇÃO. INCIDÊNCIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS. LEI Nº 6.530, DE 12/05/1978. OCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO SINGULAR. MODIFICAÇÃO DA SENTENÇA. Apelação provida. Vistos, examinados, relatados e discutidos estes autos de apelação cível autuado sob n.345.597-6, Acordam os senhores Desembargadores da 14ª. Câmara Cível do Tribunal de Justiça em dar provimento ao recurso de apelação, sob o fundamento a seguir.

I – RELATÓRIO: Trata-se de recurso de apelação em face de sentença que, em ação ordinária de devolução de sinal de negócio cumulada com perdas e danos, declarando a ilegitimidade passiva, julga extinto o processo sem apreciação do mérito nos termos do artigo 267, V do CPC, condenando-o no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, este fixado em R\$1.000,00 (mil reais). Discorrendo acerca da responsabilidade civil e da responsabilidade do corretor imobiliário, pugna pela reforma do julgado singular para determinar a procedência da ação Ordinária, condenando a ré, ora apelada à devolução do sinal de negócio dado,

devidamente corrigido com juros e correção monetária, bem como ao ressarcimento das perdas e danos, referentes ao aluguel que teve que contratar. É o relatório.

II – MOTIVAÇÃO: Presentes os pressupostos e requisitos de admissibilidade conhecem o recurso. O exame depurado do caderno processual disperso em dois volumes, aponta que o apelante autor efetuou o pagamento de sinal de negócio referente à compra de um lote (lote 21, da quadra 1, da planta Vila Jovita), de propriedade de Davi Pereira de Paula conforme contrato de fls. 09, firmado em 13 de dezembro de 1989. Anuncia o autor apelante, que efetuado o pagamento do sinal de negócio dirigiu-se à Prefeitura Municipal de Curitiba, visando a obtenção de autorização para ampliação de construção (através da guia amarela) quando então, foi surpreendido pelo resultado do pedido: loteamento irregular e sem direito a construção. Segundo sua alegação entrou em contato com a corretora que informou estar providenciando a regularização do loteamento, a ação foi julgada procedente, porém a decisão foi anulada pelo órgão colegiado desta egrégia Corte através do Acórdão 12827, conforme se infere às fls. 192/198, reconhecendo que o julgamento antecipado da lide implicou em cerceamento de defesas, ante a necessidade de resolução de três pontos controversos: a) a primeira refere-se ao conhecimento ou não por parte do apelante da impossibilidade de construção no imóvel que estava adquirindo em virtude da existência de irregular loteamento; b) se o documento de fl. 09, se consubstancia em verdadeiro compromisso de compra e venda, com pactuação de arras confirmatórias ou se não passa de mera possibilidade de negócio futuro, mera garantia de preferência; c) a terceira diz respeito a quem seria o verdadeiro responsável pela ausência de assinatura do compromisso de compra e venda; Anulada a sentença, o processo voltou ao juízo de origem para continuidade da instrução, onde foi deferida a complementação da prova pericial e oitiva das testemunhas, bem como depoimento pessoal do autor. A perícia não foi efetuada dado a inércia do requerido em efetuar o pagamento do expert, razão pela qual, foi indeferida a produção da prova em questão (fls.246). Realizada audiência de instrução, sem a oitiva das testemunhas, posto que indeferido o pedido de adiamento (fls. 294/295), decisão agravada e mantida através do acórdão 19863 (fls. 299/303). Proferida a sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva, apela o autor pugnando pela sua reforma. A ação ordinária foi distribuída em face da empresa que intermediou o negócio de compra e venda entabulado entre o autor e o proprietário do imóvel Sr. Davi Pereira de Paula, que integrou a lide no pólo passivo, como interessado. Cumpre primeiramente esclarecer acerca da responsabilidade e da existência de vício redibitório, fundamento jurídico do pedido, para daí sim, enfrentarmos a questão referente a responsabilidade solidária do corretor, intermediador do negócio jurídico. Inexiste nos autos prova efetiva de que o autor sabia e tinha conhecimento de que o bem imóvel que estava adquirindo, possuía restrição de construção. Ao contrário, demonstrado e confesso pelo requerido que houve a informação de que tal situação seria regularizada. O que não ocorreu, havendo a recusa do autor em efetuar a escritura definitiva. Ora, quem adquire um imóvel especificamente do tipo lote tem a pretensão de efetivar construção.

A impossibilidade de construir no bem, desvirtua sua natureza, tornando-o impróprio para consumo. E isto restou demonstrado nos autos (fls. 11/140). É princípio informador do direito contratual que os negócios devam se processar num clima de boa-fé (art. 442 do CC/03), decorrendo daí que o vendedor deve atentar para que a coisa vendida corresponda à justa expectativa do comprador. Além do mais é de menor importância a questão da boa ou má-fé do vendedor, pois a ignorância do vício não o exime da responsabilidade, podendo haver o abatimento do preço (art. 1102 do CC/16). Todavia, no caso em questão nem mesmo a simples extração do cartório de Registro de Imóveis autorizaria a fácil constatação de que o bem alienado não está perfeito para o fim que se destina, existindo o aventando defeito. Para a caracterização do vício redibitório, que se repita é o fundamento jurídico do pedido de devolução que ancora o presente feito, necessário, primeiro que o defeito deve prejudicar o uso da coisa ou diminuir-lhe sensivelmente o valor; segundo que o defeito seja oculto e por fim que o defeito exista no momento do contrato. Preenche, pois, o caso em questão todos os requisitos para que se reconheça a presença do vício oculto ao comprador, na medida que, nem o documento de fls. 09, muito menos a certidão de fls. 08 evidenciam a existência de qualquer irregularidade em relação ao loteamento ou mesmo que haveria restrição de construção. De outro mote, também não há nos autos prova de que o proprietário vendedor não tinha conhecimento da irregularidade, pelo contrário, a leitura das peças contestatórias bem como dos documentos apontam para o entendimento de que tanto o proprietário vendedor, quando o intermediador tinha ciência da irregularidade, devendo responder pelos ônus e devolução dos valores à título de arras. Posto isto, aferida a responsabilidade contratual do vendedor do imóvel em questão, cumpre indagar: a intermediária na venda e ora recorrente, deve com ela responder solidariamente pelos prejuízos causados ao comprador? A questão deve ser vista sob o enfoque da legislação de regência. A Lei nº 6.530, de 12/05/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, dispõe em seu artigo 5º: "O Conselho Federal e os Conselhos Regionais são órgãos de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, constituídos em autarquia, dotada de personalidade jurídica de direito público, vinculada ao Ministério do Trabalho, com autonomia administrativa, operacional e financeira". Por sua vez, o artigo 16, V, da mesma Lei, estabelece: "Compete ao Conselho Federal: V - baixar normas de ética profissional". E, no que se referem às proibições, prevê o artigo 20, incisos I e VIII: "Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado: I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados; VIII - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão". As normas são, em linhas gerais, repetidas no Decreto nº 81.871, de 29/06/1978, nos seus artigos 6º, 7º, 10º, VIII e 38, incisos I e II. Referido Decreto regulamentou àquela lei. No cumprimento de suas atribuições, o Presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI, através da Resolução-Cofeci nº 326/92, aprovou, em 25/06/1992, o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Nele foram previstas as obrigações e responsabilidades do

profissional dessa categoria, em especial as seguintes: "Art. 4º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes: I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo; II - apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio". Ao contrário do que sustenta a recorrente, inexistente nos autos prova no sentido de demonstrar ter agido com o zelo necessário ao exercício da profissão, tal como exige expressamente o referido Código de Ética. Mesmo a simples certidão de matrícula do imóvel, extraída à época dos fatos, não foi suficiente para demonstrar a existência de impossibilidade para construção e edificação no lote. Houve necessidade da busca junto ao Paço Municipal, informação essencial para o comprador, deixando-o livre para decidir ou não pelo negócio. O fato de o comprador buscar a ajuda de empresa especializada, principalmente de corretor de imóveis, implica no reconhecimento de que o comprador visava obter ajuda especializada, brotando dessa relação um pacto de confiabilidade. Não tendo assim agido, a recorrente violou, no mínimo, os incisos I e II do citado artigo 4º do Código de Ética Profissional. Deve responder por seus atos. É o que também estabelece o artigo 5º do código de regência: "O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas". Não se desconhece que o autor, ora recorrente, poderia, também com facilidade, ter obtido uma certidão apontando as mencionadíssimas restrições, tanto assim que o fez, porém após ter efetuado o pagamento do sinal de negócio, porém sua não era a obrigação. Era, sim, do recorrido. Ele repita-se e enfatize-se, tinha, por força de legislação específica a sua categoria profissional, a obrigação de informar o adquirente de todas as circunstâncias que envolviam o negócio, máxime porque foi suficientemente remunerado para esse fim. Não teria sentido restringir a responsabilidade da recorrente ao êxito das negociações que opera, se recebe para funcionar como intermediária na venda, beneficiando-se do negócio, deve, logicamente, sempre responder por suas obrigações e, em especial, por suas omissões. Salvo algumas exceções, no mesmo sentido tem concluído a jurisprudência. Colham-se os seguintes precedentes (Jurisprudência Informatizada Saraiva - JUIS, nº 19): "Solidariedade - Ao corretor de imóveis cabe zelar pela satisfação jurídica dos contraentes, de forma a prevenir a realização de contratos nulos ou anuláveis, respondendo solidariamente com o alienante quando concorrerem para os prejuízos ocasionados ao adquirente". (grifo nosso).

1 "Civil. Contrato. Promessa de compra e venda de imóvel. Responsabilidade. Vendedor e corretor. Concurso e benefício de ambos. Ato ilícito. Beneficiando-se tanto o vendedor quanto o corretor com a operação, bem como demonstrando o caso concreto que os dois auferiram dita vantagem mantendo em erro a promitente compradora do imóvel, confirma-se o decreto monocrático que reconheceu a obrigação de indenizar de ambos. Incidência, na espécie, do artigo 159, do Código Civil". (grifo nosso).

2 De outro vértice, por certo que a responsabilidade solidária autorizará a requerida ora apelada a propor ação regressiva em face

do proprietário vendedor. Assim, diante do exposto, é de ser dado provimento ao recurso, para reconhecer a legitimidade passiva do requerido Champagnat Corretora de Imóveis e, de consequência estando o feito apto para julgamento, a teor do disposto no art. 515 § 3º, do Código de Processo Civil, julgo parcialmente procedente o pedido, para condenar a requerida a efetuar a devolução do sinal de negócio. Acrescida de correção monetária e juros de mora na forma da legislação vigente. Em face do princípio da sucumbência destacam-se os ensinamentos do magistrado e jurista Yussef Said Cahali - in "Honorários Advocatícios, ED. RT, 3.ª ed.", ao citar o inesquecível Mestre Pontes de Miranda; que na questão da sucumbência, o insucesso mede-se tanto no aspecto quantitativo quanto no jurídico da pretensão em debate na ação. Nestes moldes, condeno o requerido no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 20% sobre o valor da condenação, a teor do disposto no art. 20 § 4º, do Código de Processo Civil.

III – DISPOSITIVO: Vistos, relatados e debatidos os presentes autos, acordam os desembargadores integrantes da Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, à unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao recurso de apelação para afastara ilegitimidade passiva e, com fulcro no art. 515, § 3º, do CPC, julgar parcialmente procedente a demanda singular para condenar o réu a restituir ao autor o valor recebido a título de arras com os respectivos consectários legais, acompanhando o voto do Des. Relator GUIDO DÖBELI, em julgamento presidido pelo Des. EDSON VIDAL PINTO, com voto, e do qual participou o Des. CELSO SEIKITI SAITO. Curitiba, 06 de dezembro de 2006. RELATOR GUIDO DÖBELI. 1 Do Tribunal de Alçada de Minas Gerais: acórdão nº 7733, 6ª Câmara Cível - 2 Do Tribunal de Justiça do Distrito Federal: Apelação Cível nº 4904298, acórdão nº 110167, 1ª Turma Cível, rel. Des. Valter Xavier

Enfim, trata-se de uma negligência do corretor imobiliário, omitir uma informação tão importante ao promitente comprador. Atitude esta que é considerada crime devendo ser responsabilizado.

Diante das situações trazidas no presente estudo, observa-se que não há dúvida quanto a infringência à lei praticada pelo corretor quando atua em desconformidade com a legislação, portanto, como dito anteriormente nasce a este o dever de indenizar. O cerne da questão é identificar se a relação jurídica de corretagem diz respeito a uma relação de consumo ou não.

Em caso de não tratar-se de relação de consumo, será aplicado o Código Civil, salvo se a situação de corretagem em concreto for disciplinada por uma lei especial. Entretanto, se referir-se a consumo pertencerá à seara do Código de Defesa do Consumidor.

5.1.1 Reflexos da Responsabilidade Civil diante do Código Civil

Quando a corretagem não envolve consumo, e também não possui legislação especial disciplinando, tem-se apenas o Código Civil sendo aplicado.

Em seu artigo 723, o legislador imputa um dever de reparação ao corretor que causar danos. Entretanto, o código trata da responsabilidade como sendo subjetiva, ou seja, os prejuízos causados pelo corretor de imóveis somente serão reparados se o comitente comprovar que em virtude da negligência e imprudência do corretor, ele sofreu algum dano.

Vale destacar que ao fazer a leitura do artigo nota-se a presença de uma condição para que haja o direito ao ressarcimento. Vejamos:

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

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

Observa-se no trecho “o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos” do artigo acima, que caberá indenização quando houver alguma omissão do corretor, e esta causar prejuízos ao cliente.

Apesar do Código Civil trazer a imperícia como um fato que possa ensejar indenização, em contrapartida, a legislação não exige que para se tornar um corretor imobiliário que o profissional adquira habilitação especial ou conhecimentos técnicos, na verdade, qualquer pessoa que tenha interesse pode atuar como corretor, desde que tenha pelo menos uma titulação no ensino técnico.

Parece que a lei está mais preocupada com a qualidade das informações que deverão ser passadas ao cliente do que com a formação profissional do corretor.

No que tange ao dever de indenizar, é cabível a imputação da responsabilidade ao corretor de imóveis, devendo este arcar com os valores referentes aos danos direto e imediato, também chamado de dano emergente, em virtude das despesas contraídas pelo contrato de corretagem e pela intermediação. Devendo também ressarcir a quantia relacionada aos lucros cessantes e pela perda

de uma chance, pois caso o comprador tivesse ciência das reais condições do imóvel, por exemplo, poderia ter pactuado outros negócios e não este.

5.1.2 Reflexos da Responsabilidade Civil diante do Código de Defesa do Consumidor

Conforme relatado anteriormente a corretagem também pode ser disciplinada pelo Código de Defesa do Consumidor quando referir-se a relação de consumo.

Nesse diploma destaca-se o perfil protetivo, quando, em regra, a responsabilidade será objetiva, ou seja, o corretor será responsabilizado independentemente da sua conduta ter ocasionado a lesão. A análise será quanto ao fato danoso.

Art. 14, CDC- 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.

Entretanto, quando a relação jurídica envolver a prestação de serviços por um profissional liberal, o Código traz uma exceção, qual seja, que a responsabilidade será subjetiva. Em resumo, se o corretor contratado pelo comitente for pessoa natural, sem subordinar-se à empresa especializada, que trabalha com corretagem, ou seja, sendo ele um profissional liberal, recairá sobre este o regime subjetivo. “Art, 14, CDC- [...]. § 4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa”.

Quanto a esse ponto indaga-se onde está a diferença entre o dispositivo trazido pelo Código Civil e pelo Código de Defesa do Consumidor, se ambos aplicam o regime subjetivista?

A resposta se encontra no ônus da prova, no que tange as nulidades do contrato e na solidariedade, pois o diploma consumerista impõe ao corretor o ônus de provar que o serviço que prestou não possui defeitos e que todas as informações foram passadas ao comitente. Caso não consiga comprovar, restará o dever de indenizar.

É visível a proteção do Código ao consumidor, posto que ainda que o caráter subjetivo esteja também presente no Código Civil, este incumbe ao comitente o dever de provar que a conduta do corretor provocou tais danos, o que é bastante difícil de ser provado, já que estamos diante de algo subjetivo.

Denota-se que utilizar na responsabilidade civil o diploma consumerista proporciona diversos desdobramentos, chegando a englobar casos onde sequer fora pactuado o contrato de corretagem. Sendo assim, o que o corretor imobiliário ofertar, deverá cumprir, pois haverá uma vinculação daquilo que foi dito, independentemente de ter celebrado o contrato de corretagem.

A Lei 8078/90 estabelece também a responsabilidade do corretor quanto aos vícios do serviço prestado, no que tange a qualidade e a quantidade.

Art. 20, CDC- 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:

Depreende-se do texto legal que haverá vício no serviço quando entre aquilo que foi anunciado e o que de fato foi prestado houver uma desproporcionalidade, ou seja, a oferta é um fator que vincula o fornecedor. Mas, quanto a viciude de quantidade do serviço realizado, a lei não aborda explicitamente, tendo que presumir que o rol trazido pelo artigo 20 é exemplificativo, podendo haver outras medidas que garantam e ampliem a proteção do consumidor.

De acordo com o que foi exposto anteriormente, quanto a responsabilidade civil do corretor de imóveis, ela será subjetiva caso ele seja profissional liberal, porém, se o cliente buscar uma empresa para convolar um contrato de corretagem, ou seja, uma pessoa jurídica, a responsabilidade passará a ser objetiva.

A empresa será responsabilizada mesmo que o dano tenha ocorrido em detrimento da atuação do corretor, seja ele profissional ou não, seja ele funcionário ou não da empresa. Isso acontece porque o comitente buscou uma pessoa jurídica e não um corretor em especial. Inclusive esta não poderá alegar em sua defesa que foi fato de terceiro, porque o Código do Consumidor (BRASIL, 1990) dispõe em seu artigo 34 que a responsabilidade é solidária. Artigo 34: "O fornecedor do produto ou

serviço é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos ou representantes autônomos”.

Além disso, a Lei 8078/90, proporciona ao consumidor a possibilidade de incluir no polo passivo da demanda a empresa e o corretor responsável, de forma solidária.

5.1.3 Responsabilidade no que tange a Publicidade do Imóvel

A responsabilidade civil do corretor imobiliário ocorre diante da oferta que o vincula e também quando a publicidade realizada seja em mídia impressa ou televisiva.

A publicidade tem seu destaque quando o assunto é responsabilidade civil, inclusive a própria Constituição Federal no artigo 37, capítulo referente a comunicação social, envolve com o seu manto protetivo a publicidade, defendendo os valores éticos.

Sobre isso comenta Luiz Antônio Rizzatto (2000, p. 58) que:

O anúncio publicitário não pode faltar com a verdade daquilo que anuncia, de forma alguma, quer seja por afirmação quer por omissão. Nem mesmo manipulando frases, sons e imagens para, de maneira confusa ou ambígua iludir o destinatário do anúncio.

Sendo assim, cabe ao corretor estar atento e atualizado quanto ao material publicitário do imóvel, porque este é parte que integra o contrato. Enfim, ele será responsabilizado por todo e qualquer informe publicitário relativo ao imóvel que oferta ao cliente.

Alexandre T. e Cláudio B. (2004, p. 169) apresentam em sua obra que,

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

É importante que a publicidade seja produzida com muito cuidado, para que não haja riscos de exposição de frases dúbias, ou que tenha alguma inverdade

em seu texto, ou mesmo que tente induzir o consumidor, a imaginar algo diverso do que está sendo ofertado, é a chamada publicidade enganosa. Ou então, induzir fazendo uso de omissões ou afirmações, de tal forma que o consumidor seja levado a erro ou colocando palavras em tamanho minúsculas.

Art. 46, CDC- Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

Acontece rotineiramente a situação em que o cliente busca um corretor e este lhe apresenta a divulgação impressa de determinado loteamento, apresentando a estrutura deste, mas na verdade a venda tem outro loteamento como objeto contratual.

É por essas e outras razões que a legislação juntamente com os doutrinadores caracterizam a responsabilidade civil ao que foi divulgado em informes publicitários, determinam que esses profissionais coloquem nos anúncios o nome de quem anuncia, o título profissional, qual a especialidade, e, por fim, o número do registro cadastrado na Ordem ou Conselho.

Devemos destacar também que não é qualquer agente imobiliário que poderá anunciar os empreendimentos na mídia, mas somente aqueles que fizerem contrato escrito para realizar a intermediação imobiliária, devendo conter o número da inscrição do profissional junto ao CRECI. É o que determina a Resolução nº 458/95 do COFECI:

Art. 1º- Somente poderá anunciar publicamente o corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver, com exclusividade, contrato escrito de intermediação imobiliária.

Art. 2º- Dos anúncios e impressos constará o número da inscrição de que fala o art. 4º da Lei 6.530/78, precedido da sigla CRECI, acrescido da letra "J" quando se tratar de pessoa jurídica.

Art. 3º- Nos anúncios de loteamentos e imóveis em condomínios colocar-se-á em destaque, também, o número do registro ou da incorporação no respectivo cartório imobiliário.

No que concerne a responsabilidade quando a informação dada, os documentos e a negociação do imóvel, ela será subjetiva, pois se tratando de profissional liberal a Código do Consumidor traz essa exceção, o que diverge da

atividade que envolve a prestação de serviços por “sociedades de massas, planejadas e executadas com base na análise de mercado, produção em série, cálculo de custo, de preço e exame de risco, na perspectiva do binômio custo/benefício”. (NUNES, 2000; apud PEREIRA, 2009, p. 79)

Entretanto quando a questão envolve publicidade e propaganda, ao corretor, seja ele um profissional liberal ou não, caberá a responsabilidade objetiva. É o que vem expresso no artigo 38 da Lei 8078/90: “O ônus da prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária cabe a quem as patrocina”.

Nesse sentido tem-se o seguinte julgado:

PROPAGANDA ENGANOSA. ÔNUS DA PROVA DA VERACIDADE E CORREÇÃO DO INFORME PUBLICITÁRIO QUE CABE A QUEM PATROCINA. FATO QUE IMPENDE DE DECLARAÇÃO DO JUIZ ANTES DO INÍCIO DA FASE INSTRUTÓRIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 30 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. Ementa: “A incidência do art. 38 do Código de Defesa do Consumidor, que estatui recair o ônus da prova da veracidade e correção do informe publicitário sobre quem o patrocina, não depende de que o juiz assim declare antes do início da fase instrutória. TJ/SP, 9°C. Civil, AC nº 255.461-2/6, j. em 6.4.95, Rel. Des. Aldo Magalhães, v.u., RT 716/182-184.

Acerca desse tema é válido apresentar o comentário de Luiz Antônio (2000, p. 203), qual seja:

Chame-se atenção para um aspecto importante da característica típica da exploração do mercado de consumo onde se lança o empreendimento. Não só o empreendedor se utiliza dos métodos típicos de investimento e operação, apoiando-se na técnica do cálculo do risco/custo/benefício, como pode – e se utiliza – das técnicas de marketing próprias para oferta e divulgação de seu negócio, especialmente como a exploração da publicidade.

Enfim, o corretor imobiliário, sendo ele profissional liberal que desenvolve sua atividade de forma típica e *intuitu personae* baseado na credibilidade e confiança ou que presta serviço profissional isento dessa característica, sobre ele recai a responsabilidade objetiva.

6 CONCLUSÃO

O tema trabalhado trouxe à tona a realidade entre os setores que direta e indiretamente estão ligados a construção civil, são eles, as construtoras, incorporadoras, agências imobiliárias, corretores de imóveis, os adquirentes, entre outros. Todos esses são de suma importância para a movimentação econômica e social, pois a população procura nas construções de casas e condomínios o seu abrigo, e é assim que a cidade vai crescendo.

É através da atividade de incorporação imobiliária, cuja natureza é contratual, que é promovida as construções de edificações ou do conjunto dessas, formadas por unidades autônomas, objetivando a venda, que pode ocorrer do todo ou de partes do empreendimento.

O contrato referente ao instituto da incorporação imobiliária engloba prestações com características de três outros contratos, mas que são unidos em prol de uma circunstância típica. Apesar de haver a fusão dessas prestações, elas não perdem a sua individualidade, na verdade, elas formam uma unidade complexa, regulamentada em lei. Enfim, formam prestações autônomas e dependentes entre si, pois depois de reunidas formam um todo.

No que diz respeito ao incorporador, a este cabe a atividade de planejamento da obra, a definição das propostas e contratos, o desenvolvimento do projeto da planta do empreendimento, e por fim, o requerimento de aprovação para construir a edificação junto ao órgão municipal. O empreendimento e o condomínio são frutos do planejamento e formalização da minuta, elaborada pelo incorporador.

É a Lei nº 4.591/64 que disciplina em seu artigo 32, os requisitos para proceder com a inscrição da incorporação do imóvel no cartório de registro de imóveis.

No geral, vimos que o incorporador configura-se pela atividade exercida e não pelas suas qualificações, portanto, comprar uma unidade autônoma, cujo imóvel ainda não foi construído parece não ser tão seguro assim, para tanto é preciso que o consumidor tenha bastante cautela para que futuramente não venha sofrer prejuízos.

O consumidor precisa averiguar a situação jurídica e as condições financeiras do incorporador, quando o empreendimento do seu interesse, pertencer

a uma companhia que não esteja atuando no mercado há muito tempo. É interessante buscar informações sobre obras anteriores, se possuem qualidade, se o prazo de entrega foi cumprido, etc.

Assim como o incorporador, o corretor de imóveis e a imobiliária também têm obrigação de observar a regularidade dos empreendimentos que ofertam ao mercado, se preenche os requisitos legais, entre eles a presença do registro de incorporação; analisar a documentação para certificar que está correta. Esse dever de cuidado deve acompanhar toda a negociação, caso contrário, poderá ensejar na responsabilidade solidária de ambos.

Havendo condenação em virtude de prejuízos causados ao comprador, por não ter tido o corretor zelo suficiente na análise documental, os tribunais vêm decidindo que o ressarcimento seja em valor igual ao que recebeu o corretor a título de comissão, com correção monetária, a ser contado do recebimento, mais juros de mora de 1% ao mês da data da citação, custas e honorários advocatícios.

Diante disso, o cliente precisa verificar se o corretor está regularmente inscrito junto ao CRECI; deve prestar atenção a todas as informações transmitidas pelo corretor, se conferem com o que foi divulgado; ler todo o contrato, observando as taxas cobradas, para evitar futuros aborrecimentos.

Assim, a responsabilidade do profissional que quer trabalhar como corretor imobiliário, esta se inicia muito antes da sua primeira venda, cabendo a ele qualificar-se através de cursos, reconhecidos pelo CRECI, para que depois de conquistado o título de técnico em Transação Imobiliária, por exemplo, possa buscar a sua inscrição junto a esse órgão, conforme disposto na Lei nº 6.530/78 (regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis).

Necessita também comunicar a região do país em que irá atuar, e por fim proceder sempre com ética, obedecendo todas as normas que regulamentam a profissão de corretor, seguindo o Código de Ética e implementando em sua rotina os princípios da boa-fé.

No que tange ao profissional liberal regulamentado pelo Código de Defesa do Consumidor, aparece no artigo 14, §4º a responsabilização desse profissional quanto aos danos por ele causados em virtude da prestação do seu serviço. Nessa situação, estará diante de uma responsabilidade subjetiva.

Essa também é a responsabilidade adotada pelo Código Civil, em seu artigo 186, a qual esteve sempre vinculada a conduta praticada de forma culposa, isto é, no âmbito processual o ônus da prova recai para a vítima, sendo esta a responsável por comprovar o dolo ou a culpa do agente. A vítima precisa demonstrar que houve negligência, imprudência e imperícia, apontar o fato danoso, o próprio dano causado, e ainda o nexo de causalidade entre os dois últimos.

Diante dessa norma, enxerga-se no Código Consumerista uma grande evolução quanto a proteção do consumidor, pois tem como regra geral, a responsabilidade objetiva para identificar a reparação civil, ou seja, o fornecedor irá responder pelo serviço prestado, independentemente de restar comprovado se houve culpa, seja em que modalidade for.

Em contrapartida, está expresso no artigo 14, §4º, que a culpa deverá ser observada para fins de aferição da responsabilidade personalíssima do profissional liberal. Sendo esta uma exceção a responsabilidade objetiva trazida pela Lei nº 8.078/90, visto que retira a imputação da responsabilidade do profissional liberal independentemente de culpa, por motivo de fato ou vicitude no serviço prestado.

Enfim, para haver a responsabilização civil do profissional liberal pelo dano por este causado, será preciso provar a culpa, pois a teoria adotada foi a subjetivista. Enfim, ao consumidor que sofreu algum prejuízo decorrente do serviço prestado, deverá demonstrar a culpa do profissional, se houve negligência, imprudência ou imperícia.

O critério a ser utilizado, se objetivo ou subjetivo, dependerá do caso em concreto, pois se referir-se a vício na informação passada, na documentação ou mesmo na negociação do imóvel, a responsabilidade será subjetiva, pela natureza *intuitu personae*, conforme depreende-se do Código Civil. Quanto as atividades típicas da sociedade de massa, quais sejam, a divulgação de imóveis, a teoria será a objetivista.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 30 mar. 2014.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015.htm>. Acesso em: 30 mar. 2014.

BRASIL. **Lei n. 6.530, de 12 de maio de 1978.** Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6530.htm>. Acesso em: 30 mar. 2014.

BRASIL. **Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm>. Acesso em: 30 mar. 2014.

BRASIL. **Lei n. 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: 30 mar. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça. Ação civil pública. **Ausência de registro de incorporação imobiliária.** Decisão que extinguiu o processo sem julgamento de mérito por ilegitimidade ativa. Ofensa ao direito de ação e inafastabilidade da jurisdição. Restabelecimento da lide. Art. 515, § 3º, codex processual. Ilegitimidade passiva segunda demandada. Suspensão das vendas e publicidade. Dano moral coletivo não configurado. Sentença cassada. Apelação Cível n. 403355 SC 2010.040335-5. Data de publicação: 05/10/2011. Disponível em: <<http://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20547041/apelacao-civel-ac-403355-sc-2010040335-5>>. Acesso em: 1 out. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça. Direito civil e processual civil. **Rescisão de contrato de aquisição de cota de participação em grupo condominial c.c. Restituição de parcelas pagas-** inadimplemento-ausência do registro da incorporação imobiliária-norma cogente- ilegitimidade passiva ad causam da construtora-caracterização - terreno transferido para um grupo de condôminos para construção de edifício residencial a preço de custo-não constatação de venda de unidades autônomas vinculadas a fração ideal de terreno. Sentença reformada. Processo extinto por carência do direito de ação. Recurso(1) provido. Recurso(2) prejudicado. Apelação Cível n. 143884-2 PR. Data de publicação: 06/12/2004. 7º Câmara Cível. Relator: Mário Helton Jorge. DJ, 17 nov. 2004. Disponível em: <<http://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5108325/apelacao-civel-ac-1438842-pr-apelacao-civel-0143884-2>>. Acesso em: 1 out. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça. Direito processual, civil, consumidor e imobiliário. **Ação de preceito cominatório para registro de incorporação imobiliária no álbum**

imobiliário c/c antecipação dos efeitos da tutela. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária. Incorporação. Ausência de registro, nos moldes do art. 32 da lei 4.591 /64. Descumprimento de norma cogente. Aplicação da multa prevista no art. 35, § 5º da lei de incorporações. Prazo prescricional não previsto no mencionado diploma legal. Diálogo das fontes. Aplicação do art. 205 do código civil de 2002. Obrigação satisfeita no curso do processo. Exclusão da multa diária fixada na sentença. Precedentes. Sentença reformada. Recurso conhecido e parcialmente provido. Rescisão de contrato de compra e venda de unidade imobiliária-incorporação-ausência de registro-omissão da incorporadora-devolução das parcelas pagas- incidência da multa prevista pelo § 5º do art. 35 da lei 4.591 /64. Apelação Cível n. 18297 RN 2010.001829-7. Data de publicação: 12/04/2010. 3º Câmara Cível. Relator: Des. Vivaldo Pinheiro. Disponível em: <<http://tj-rn.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8691365/apelacao-civel-ac-1829-rn-2010001829-7>>. Acesso em: 1 out. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça. **Embargos de terceiro.** Nulidade da sentença. Ausência de litisconsorte passivo necessário. Inocorrência. Sentença mandamental. Executado. Litisconsorte passivo facultativo nos embargos de terceiros. Sentença *ultra petita*. Inocorrência. Fraude à execução. Inexistência de má-fé. Penhora não registrada. Regime anterior à lei 8.953-94. Má-fé que não se presume. Aquisição de quota parte de imóvel em sistema de condomínio, mediante sistema de incorporação imobiliária. Ofertas veiculadas ao público em geral. Má-fé dos adquirentes. Inocorrência. Apelação Cível n. 7843078 PR 0784307-8. DJ, 6 jul. 2011. Relator: Jucimar Novochadlo. Disponível em: <<http://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20093803/apelacao-civel-ac-7843078-pr-0784307-8>>. Acesso em: 1 out. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça. Processual civil. **Ação ordinária de devolução de sinal de negócio cumulada com perdas e danos.** Compra e venda de lote para edificação. Loteamento irregular. Desistência. Alegação de vício oculto. Vício redibitório. Caracterização. Incidência. Responsabilidade solidária do corretor de imóveis. Lei nº 6.530, de 12/05/1978. Ocorrência. Ilegitimidade passiva afastada. Procedência do pedido singular. Modificação da sentença. Apelação Cível n. 345.597-6, 13ª. Vara Cível de Curitiba. Júlio Cesar de Oliveira e Champagnat Corretora de Imóveis Ltda. Relator: Desembargador Guido Döbeli. Disponível em: <<http://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6295080/apelacao-civel-ac-3455976-pr-0345597-6/inteiro-teor-12420290>>. Acesso em: 1 out. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça. **Propaganda enganosa.** Ônus da prova da veracidade e correção do informe publicitário que cabe a quem patrocina. Fato que impende de declaração do juiz antes do início da fase instrutória. Inteligência do art. 30 do código de defesa do consumidor. A incidência do art. 38 do Código de Defesa do Consumidor, que estatui recair o ônus da prova da veracidade e correção do informe publicitário sobre quem o patrocina, não depende de que o juiz assim declare antes do início da fase instrutória. Apelação Cível n. 255.461-2/6 TJ/SP, 9ºC. Civil. Relator: Des. Aldo Magalhães DJ, 6 abr. 1995. Disponível em: <<http://www.artigos.com/artigos/sociais/direito/da-inversao-do-onus-da-prova-no-direito-do-consumidor-35845/artigo/#.VEIHCyLF9tw>>. Acesso em: 1 out. 2014.

BRASIL. Tribunal Regional do Trabalho. **Direito do trabalho.** Vínculo de emprego. Corretor de imóveis. Requisitos. A caracterização do profissional corretor de imóveis

depende do atendimento de certas formalidades, como a prova do registro no CRECI, sem o que não pode formalizar qualquer negociação por si próprio, a não ser por meio do seu empregador. Portanto e por óbvio, atuando o trabalhador intermediação de vendas de imóveis da imobiliária, sem as formalidades preenchidas, não pode ser enquadrada como corretora de imóveis autônoma. Recurso Ordinário n. 40478 SP 040478/2009 (TRT-15). Data de publicação: 26/06/2009. Relatora: Luciane Storel da Silva. Disponível em: <<http://trt-15.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4419997/recurso-ordinario-ro-40478-sp-040478-2009>>. Acesso em: 1 out. 2014.

CARDOSO, Cristiano. **A profissão de corretor de imóveis e das imobiliárias**. 2013. Disponível em: <<http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=2961>>. Acesso em: 21 agost. 2014.

CASTRO FILHO, Hyltom Pinto de. **Breve estudo sobre a atividade de incorporação imobiliária**. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/18539/breve-estudo-sobre-a-atividade-de-incorporacao-imobiliaria>>. Acesso em: 22 set. 2014.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de responsabilidade civil**. 9. ed. Rev. e Ampl. São Paulo: Atlas, 2008.

CENEVIVA, W. **Manual de registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988.

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Resolução n. 326/92. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2014.

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. Dispõe sobre a obrigatoriedade do destaque do registro profissional em documentos e anúncios publicitários, e também sobre o número do registro ou da incorporação imobiliária. Resolução n. 458/95. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1995/resolucao458_95.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2014.

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

DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico**. V. 3. São Paulo: Saraiva, 1998.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 6. ed. Rev. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006. V.2.

DIP, Ricardo Henry Marques. **A constituinte e o registro de imóveis.** Palestra proferida em 28 de abril de 1987 na Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo.

FIUZA, Cesár. **Direito civil:** curso completo. 15. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil:** responsabilidade civil. São Paulo: Saraiva, 2006.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil:** contratos em espécie. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GOMES, Orlando. **Contratos.** 24. ed. Atualização e notas de Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro.** 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. V. 3.

HOROWITZ, José Alberto. **O que o corretor de imóveis faz, para você.** Disponível em:

<http://www.sitedoscorretores.com.br/facilidades/o_que_o_corretor_de_imoveis_faz_para_voce.php>. Acesso em: 18 agost. 2014.

LAURO, Daphnis Citti de. **Intermediação do contrato:** corretor e imobiliária respondem solidariamente. 2011. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2011-jan-09/responsabilidades-corretor-imoveis-imobiliaria>>. Acesso em: 08 out. 2014.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil:** obrigações e reponsabilidade civil. 3. ed. Rev. e ampl. São Paulo: Revista dos tribunais, 2002. V. 2.

NUNES, Luiz Antônio Rizzatto. **Comentários ao código de defesa do consumidor:** direito material. São Paulo: Saraiva, 2000.

NUNES, Luiz Antônio Rizzatto *apud* PEREIRA, Ricardo Antônio. **Responsabilidade civil do corretor de imóveis.** [Monografia de conclusão do Curso de Direito]. Santa Catarina: Universidade do Vale do Itajaí; 2009.

O Que É Incorporação Imobiliária. Boletim Eletrônico Irib. Disponível em: <<http://www.ocondominio.com.br/noticias/noticias.asp?art=448>>. Acesso em: 22 set. 2014.

PACIEVITCH, Thais. **Corretor de imóveis.** Disponível em: <<http://www.infoescola.com/profissoes/corretor-de-imoveis/>>. Acesso em: 14 agost. 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações.** 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Responsabilidade civil.** 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

RAIMUNDO, Celso Pereira; ALMEIDA, Wilson Carvalho de. **Dicionário imobiliário**. Florianópolis: Imobiliária, 2002.

RAPOSO, Alexandre. **Situações jurídicas da profissão de corretor de imóveis**. São Paulo: Imobiliária, 1995.

RAPOSO, Alexandre T; Heine, Cláudio B. **Manual jurídico do corretor de imóveis**. 7. ed. Rio de Janeiro: Imã produções artísticas, 2004.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2002.

SÁ, Antônio Lopes de. **Ética profissional**. São Paulo: Atlas, 1996.

SIDOU, J. M. Othon. **Dicionário jurídico: academia brasileira de letras jurídicas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1997.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico conciso**. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

SILVA, Viviane Mandato Teixeira Ribeiro da. **O contrato de corretagem no código de defesa do consumidor e no novel código civil**. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=1623>. Acesso em: 08 out. 2014.

SILVA, Wilson de Melo da. **O dano moral e sua reparação**. 3. ed. Rev. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil: doutrina e jurisprudência**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

TAVARES JÚNIOR, José Antônio; GOMES, Luigi Tapajós. **A responsabilidade do corretor de imóveis frente ao novo código civil**. Disponível em: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:a8LgMikxiM8J:www.sitedoscorretores.com.br/modelos_dctos/responsabilidade_corretor_novo_codigo_civil.doc+&cd=1&hl=pt-PT&ct=clnk&gl=br>. Acesso em: 15 out. 2014.

VALLER, Wladimir. **A reparação do dano moral no direito brasileiro**. 3. ed. Campinas-São Paulo: E. V., 1995.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: responsabilidade civil**. São Paulo: Atlas, 2004.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: teoria das obrigações e teoria geral dos contratos**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.