

FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE

JAYME HENRIQUES LUSTOZA DE ARAGÃO



RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Aracaju

2013

JAYME HENRIQUES LUSTOZA DE ARAGÃO

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Monografia apresentada a Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe – FANESE, como um dos pré-requisitos para obtenção de grau de bacharel de Direito.

**PROFESSORA ORIENTADORA:
MESTRE E DRA. CLARA ANGÉLICA
GONÇALVES DIAS.**

Aracaju

2013

FANESE
BIBLIOTECA Dra. CELUTA MARIA MONTEIRO FREITAS
N.º RG. 25225 DATA 30/09/13
ORIGEM Aracaju

FICHA CATALOGRÁFICA

ARAGÃO, Jayme Henriques Lustoza de

Responsabilidade civil do corretor de imóveis/ Jayme Henriques Lustoza de Aragão. Aracaju, 2013. 53f.

Monografia (Graduação) – Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe. Departamento de Direito, 2013.

Orientadora: Dra. Clara Angélica Gonçalves Dias

1. Responsabilidade 2. Corretor 3. Imóveis 4. Contratos I.TÍTULO.

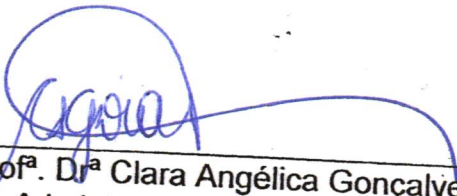
CDU 347.4: 347.51, 347.453.4(813.7)

JAYMÉ HENRIQUES LUSTOZA DE ARAGÃO
A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

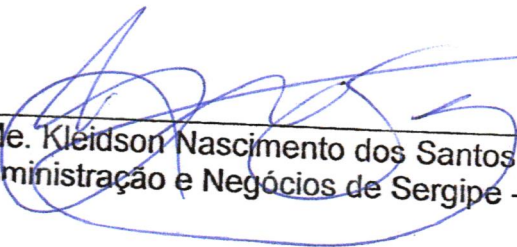
Monografia apresentada à Comissão Julgadora da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe – FANESE, como exigência parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Aprovada em 07 / 06 / 2013


BANCA EXAMINADORA



Prof.ª Dr.ª Clara Angélica Gonçalves Dias
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE



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



Prof. Esp. André Luiz de Almeida Paixão
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE

JAYME HENRIQUES LUSTOZA DE ARAGÃO
A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Monografia apresentada como exigência parcial para obtenção do grau de bacharel em direito à comissão julgadora da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE.

Aprovada em ____/____/____

BANCA EXAMINADORA

Prof. Me. Doutora Clara Angélica Gonçalves Dias
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE

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

Prof.
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE

**A minha esposa Ana Maria e
aos meus filhos, Cristiane
Aragão e Rafael Aragão,
fonte real de amor, carinho e
inteligência.**

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a **DEUS**, pela sua presença constante em toda a minha vida, iluminando os meus passos durante esses cinco anos acadêmicos, dando proteção com seu manto sagrado contra todos os males e proporcionando todos os dias bastante saúde, para não ausentar das aulas tão importantes ministradas pelos meus mestres, que eram de grande valia ao meu desenvolvimento na área do saber jurídico.

Agradeço também a minha esposa **Ana Maria**, que foi meu alicerce, de forma especial sempre cuidadosa e carinhosa, dando forças e coragem nos momentos mais trabalhosos e difíceis, principalmente nas vésperas das provas semestrais. Obrigado por voce existir todos esses anos perto de mim, não esqueças querida que te amo muito.

Agradeço a minha filha **Cristiane**, a flor mais perfumada do meu jardim, ainda que distante, residindo atualmente no Rio de Janeiro, mas a todo tempo, nas suas orações rogando a meu favor, pedindo estímulo e capacidade de aprendizagem, como também ao meu genro **Luciano**, educado como sempre e atencioso as minhas histórias de fatos ocorridos no decorrer da minha vida, experiente comerciante e dedicado administrador.

Agradeço ao meu filho **Rafael**, meu amigo de fé e camarada, pela paciência e compreensão, dedicando horas do seu lazer ao seu velho pai, meu verdadeiro defensor e também incentivador nesta caminhada em busca do saber. A minha inesquecível nora **Brenna**, exemplo de amizade e pura emoção, onde em lugares aprazíveis desfrutamos em família feriados prolongados e memoráveis, sempre com muita alegria e trocas culturais.

Agradeço aos meus netos **Luciano Filho e Mateus** pelas lembranças da minha infância, das minhas travessuras e aventuras, na minha fértil imaginação dos super heróis e de nossas brincadeiras. Obrigado pela preocupação de saber como estava indo o vovô nos estudos.

Agradeço ao meu sobrinho-filho, atencioso e prestativo **Luiz Claudio** e sua querida esposa **Nancy**, sempre preocupados com o meu progresso universitário, em saber dos meus resultados nos últimos exames.

Agradeço a minha irmã **Edna Rita**, embora residente em Salvador, quando nos comunicávamos, indagava pelo meu desenvolvimento nos estudos jurídicos, dando aquela força básica e necessária.

Agradeço ao glorioso **Exército Brasileiro**, ao longo de 34 anos vividos nas cidades do Rio de Janeiro-RJ, Três Corações-MG, Crateús-CE, Itajubá-MG, Salvador-BA e Aracaju-SE, onde consegui concluir muitas realizações e satisfação, servindo ao nosso valoroso Exército, muito obrigado pela medalha militar de ouro, pelos 30 anos de bons serviços prestados ao Brasil.

Agradeço de todo coração à valorosa **Brigada Para-quedista**, berço dos eternos heróis, tropa de elite do Exército Brasileiro, onde tive a honra e orgulho de usar a sua tradicional boina grená e boots marrom, onde nas asas de prata tive o prazer de cumprir a missão dos condores.

Lembro-me dessa frase que na ocasião era bastante incentivadora: “Só sentirão na carne o vento das hélices, aqueles que realmente são bons.”

Muitíssimo obrigado a nossa Forças Armadas do Brasil, por garantir a todos os brasileiros que hoje não vivamos em uma ditadura como a de Cuba.

Agradeço aos meus professores acadêmicos pelos ensinamentos curriculares e pelos exemplos éticos e sábios passados no decorrer destes cinco anos vividos no turno da noite nas dependências das salas de aulas da FANESE.

Meu muito obrigado aos meus mestres queridos: **Agripino Alexandre, Alexandre Manuel Pereira, Andre Luiz Vinhas, Antonina Galotti Leão, Arício Andrade Filho, Arnaldo Machado Júnior, Augusto Cesar Leite, Carlos Antonio Araujo Monteiro, Clara Angélica Gonçalves Dias, Dayse Coelho de Almeida, Evanio Jose de Moura, Fernando Ferreira da Silva Junior, Hortência de Abreu Gonçalves, Gilberto de Moura, Jose Carlos Santos, Kleidson Nascimento dos Santos, Luiz Eduardo Alves de Oliva, Manuel Meneses Cruz, Marcela Pithon Meira, Marcelo de Macedo Schimmelpfeng, Marcos Antonio Corrêa Lima, Matheus Brito Meira, Matheus Dantas Meira, Patricia Andrea Cáceres da Silva, Pedro Durão, Sandro Luiz da Costa, Saulo Bispo dos Reis, Severino Erasmo de**

Lima, Tulio Cavalcante Ferreira, Vitor Costa Oliveira, Vladimir de Oliva e o meu inesquecível professor **Vitor Condorelli dos Santos**, mais conhecido, como o ambulante da Constituição Federal Brasileira de 1988. Fico muito agradecido a todos e peço desculpas àqueles que eu tenha esquecido.

Agradeço aos meus queridos colegas acadêmicos, que juntos trilhamos esse árduo caminho jurídico do saber, criando vínculos de amizade com trocas culturais todas as noites, participando de trabalhos em grupos, onde já sabíamos quais eram os ~~mais~~ interessados aos variados temas, as pesquisas que realizávamos juntos na biblioteca ou mesmo em nossas residências, sempre em busca de uma melhor apresentação, procurando sempre a obter uma melhor nota, para somar com a avaliação, conseguindo assim um melhor resultado.

Meu obrigado sincero aos meus colegas de turma: **Abiner Lobo, Adriana Bonfim, Adriano, Amanda Lebre, Antonio Genivaldo, Bárbara Reis, Bristown, Claudia, Daniel Rodrigues, Dione, D'klin, Jacqueline, Jesina, João Carlos, Karen, Karla Vanessa, Luciano, Maylane, Marceli, Maria Sulze, Patrícia Condorelli, Paulo Jose, Radamés, Rivaldo Frias, Valdson e Valter Barreto.**

Não poderia deixar de agradecer a nossa amiga tão paciente e gentil, do Núcleo de Práticas Jurídicas da Fanese, a **Sra. Maria Lucilandja**, mais conhecida como **D. Lú**, acompanhou todos os acadêmicos nas atividades destas práticas jurídicas, auxiliando e dando suporte necessário a todos, com muito carinho, meu sincero muito obrigado **D. Lú**, fique com DEUS.

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

STOCO

RESUMO

O presente trabalho nasceu pela necessidade de alertar a todos os corretores de imóveis, os deveres básicos e a responsabilidade civil e penal, do corretor de imóveis, diante do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor e principalmente a obrigação com a sociedade brasileira, diante do contrato de intermediação imobiliária, ferramenta obrigatória para o desempenho das suas atividades profissionais, a grande e principal importância de conhecer o negócio previamente antes de oferecer seus serviços, apresentação sempre da sua identificação, o dever de conhecer toda sua legislação, recusar toda e qualquer transação ilícita e imoral, anunciar com a maior veracidade possível, nunca publicar propagandas enganosas ou abusivas, devendo prestar todas as informações e esclarecimentos possíveis aos seus clientes, mesmo que venha desvalorizar aquele bem imóvel. Esse trabalho também está sendo apresentado com a finalidade de auto ajuda aos futuros compradores e vendedores de imóveis, para que ambos fiquem cientes da responsabilidade do corretor de imóveis perante aos ditames das leis, devendo colocar sempre a razão na frente da emoção, para que possa realizar qualquer negócio com segurança e sem riscos. Esperando, assim, que este pequeno, mas árduo e difícil labor venham contribuir com a sociedade em relação à compra e venda de bens imóveis, em qualquer região do nosso imenso território brasileiro.

PALAVRAS – CHAVE: Responsabilidade; Corretor; Imóveis; Contrato.

ABSTRACT

This work was born by the need to warn all the realtors, the fundamental rights and civil and criminal liability, Realtor, before the Civil Code and the Code of Consumer Rights and especially the obligation to Brazilian society, before the contract for real estate brokerage, mandatory tool for the performance of their professional activities, the importance of knowing the business previously before offering their services, always presenting their identification, the duty to meet all its legislation, refuse any and all illicit transaction and immoral advertising with the highest accuracy possible, never publish misleading advertisements or abusive, and should provide all the information and explanations possible to their customers, even those that may devalue the property. This work is also being presented for the purpose of self-help to prospective buyers and sellers of real estate, so that both are aware of the responsibility of the realtor before the dictates of the law and should always put reason ahead of emotion, so you can conduct any business safely and without risks. Hoping, therefore, that this little work can contribute to society in relation to the purchase and sale of real estate in any region of our vast Brazilian territory.

KEYWORDS: Responsibility; Broker, Real Estate, Contract.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	12
2	O CONTEXTO DA RESPONSABILIDADE CIVIL	13
2.1	Breve histórico da Responsabilidade Civil	13
2.2	Conceito da Responsabilidade Civil	15
2.3	A Conduta	16
2.4	O Dolo	18
2.5	A Culpa	20
3	O CORRETOR DE IMÓVEIS	26
3.1	A Regulamentação da Profissão	26
3.2	A Profissão	28
3.3	As obrigações e deveres	30
3.4	Os Direitos	32
3.5	O Contrato de Corretagem	34
3.6	O Contrato de Promessa de Compra e Venda	35
3.7	O Registro em Cartório do Bem Imóvel	37
3.8	O que é Laudêmio ?	39
4	A Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis	40
4.1	Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis	40
4.2	Responsabilidade Civil do Corretor perante o Código Civil	41
4.3	A responsabilidade civil perante o Código de Defesa do Consumidor	44
4.4	A Responsabilidade nas Incorporações Imobiliárias	45
5	CONCLUSÃO	47
6	REFERÊNCIAS	49
	ANEXO A: Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978	51

1 INTRODUÇÃO

A pesquisa a ser empreendida tem como objeto de estudo a questão da “Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis” em face às tentativas dos vendedores, que no afã de conseguir efetuar a venda do imóvel pleiteado, deixa de passar para os possíveis compradores o histórico do imóvel pretendido, de maneira clara e compreensível, desde sua origem, com a certidão, perpassando pela sua trajetória de registros, bem com as suas respectivas averbações.

A questão tem despertado a atenção e preocupação por parte dos compradores de imóveis, devido ao fato de que, talvez por serem autônomos ou até mesmo vinculados às próprias imobiliárias, os corretores não esclarecem aos compradores sobre os problemas que envolvem aquele imóvel específico, acarretando para os mesmos danos futuros, podendo, inclusive, acarretar a perda do bem. Contudo, os consultores de imóveis, não estão imunes aos ditames da lei, pois os mesmos têm responsabilidade civil por prováveis danos que venham causar aos compradores devido à camuflagem dos problemas que envolvem o imóvel a ser vendido e que não são devidamente expostos durante o processo de compra do mesmo.

Atualmente observa-se que a maior parte dos corretores credenciados, junto aos CRECIs, não tem conhecimento da situação jurídica do imóvel, que está sendo negociando, nem mesmo em relação aos Códigos Civil e do Consumidor, no que se refere às obrigações e deveres da sua atividade profissional. O consultor deve ter em mente, que a compra da casa própria, em diversos casos, é um sonho para muitas famílias e portanto deve ser feita com muita cautela e principalmente com responsabilidade, para que nada, possa dar errado, para que não transforme esse sonho em um verdadeiro pesadelo, pois ninguém quer perder dinheiro, já que lutou muitos anos, com tantos sacrifícios, para lograr êxito, de ter sua própria moradia.

No intento do desenvolvimento do tema proposto, a pesquisa será assim subdividida: O primeiro capítulo, terá como enfoque principal a Responsabilidade Civil, sua peregrinação, com breve histórico, conceito, tipos e espécies; já o segundo capítulo será dedicado ao próprio Corretor de Imóveis, sua profissão,

regulamentação e suas atribuições frente ao Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI) e ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI) e suas respectivas obrigações e deveres, o contrato de corretagem e a importância do contrato de promessa de compra e venda; no terceiro capítulo irá expor sobre o novo Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, nos artigos correspondentes ao exercício da função do consultor de imóveis, destacando-se a importância do dever de informação e todos os esclarecimentos que lhe seja possível prestar ao futuro comprador do bem, como também o conhecimento do Código de Ética Profissional, pois, segui-lo é uma obrigação de todo corretor de imóveis.

2 O CONTEXTO DA RESPONSABILIDADE CIVIL

2.1 Breve histórico da Responsabilidade Civil

A atual responsabilidade civil, teve como berço o Direito Romano, onde a justiça era feita pelas próprias mãos, que de acordo com a pena de *Talião*, prevista na Lei das XII Tábuas (olho por olho, dente por dente), o mal sofrido era reparado por outro mal, ocorrendo situações injustas, que mais tarde, com a intervenção do poder público, a vítima não mais buscava vingança, mas sim a compensação do mal que sofreu, que se dava em objetos de ouro ou mesmo em dinheiro, essa era uma maneira de indenização pelo dano sofrido. Criando então nessa época uma tabela, onde cada parte do corpo mutilado correspondia um determinado valor, até mesmo a própria morte.

Passado algum tempo, surge então a *Lei Aquília*, onde o elemento **culpa** foi introduzido, com o propósito de garantir o castigo ao agressor que causasse dano a outra pessoa, forçando-o a compensar os prejuízos dele decorrentes, como também qualquer dano material, patrimonial, e até mesmo contra o próprio escravo, de propriedade do agressor.

O Código Napoleônico (1804) nos artigos 1.382 e 1.383 ordenava que a responsabilidade alcançasse toda ação do homem que representasse uma culpa. No entanto, foi no Direito Francês que despontou inicialmente o conceito da teoria

da responsabilidade, onde o entendimento de pena foi gradativamente sendo substituída pela ideia de compensação do mal cometido, influenciando o nosso Código Civil de 1916. Neste, a responsabilidade, de acordo com a natureza da norma violada, poderia ser vista sob os aspectos moral, civil e penal, pois segundo a professora e escritora Maria Helena Diniz:

O vocábulo “responsabilidade” é oriundo do verbo latino *respondere*, designando o fato de ter alguém se constituído garantidor de algo. Tal termo contém, portanto, a raiz latina *spondeo*, fórmula pela qual se vinculava, no direito romano, o devedor nos contratos verbais. Deveras, na era romana a *stipulatio* requeria o pronunciamento das palavras *dare mihi spondes? Spondeo*, para estabelecer uma obrigação a quem assim respondia. Todavia, a afirmação – de que o responsável será aquele que responde e que responsabilidade é a obrigação do responsável, ou melhor, o resultado da ação pela qual a pessoa age ante esse dever – será insuficiente para solucionar o problema e para conceituar a responsabilidade. Se ele agir de conformidade com a norma ou com seu dever, será supérfluo indagar da sua responsabilidade, pois ele continuará responsável pelo procedimento, mas não terá nenhuma obrigação traduzida em reparação de dano, como substitutivo do dever de obrigação prévia, porque a cumpriu, de modo que o que nos interessa, ao nos referirmos à responsabilidade, é a circunstância da infração da norma ou obrigação do agente. A responsabilidade serviria, portanto para traduzir a posição daquele que não executou o seu dever. (DINIZ, 2011,p.49).

Portanto, a finalidade principal da responsabilidade civil é fortalecer o equilíbrio jurídico-econômico antes da violação do dever, obrigando o causador do mal a indenizar a vítima do dano pelo prejuízo sofrido, em suas devidas proporções.

No Direito Romano, a culpa tinha o castigo como forma de penalidade, onde a Igreja Católica exercia o poder de interferir no comportamento das pessoas, hoje a culpa tem um sentido mais amplo, onde engloba: a conduta do agente (comissiva ou omissiva); o dolo; a culpa propriamente dita; o nexo causal; o dano causado e as espécies da Responsabilidade Civil.

2.2 Conceito da Responsabilidade Civil

Pode-se definir inicialmente que a responsabilidade civil é uma imposição legal através da norma, obriga a todos a reparar um mal cometido a outrem, isto é, a indenizar o prejuízo causado a outra pessoa. Atualmente, vivemos cercados de responsabilidade civil por todos os lados, pois partimos do poder público (União, Estado e Município), e chegamos ao fornecedor, ao transportador, aos estabelecimentos de ensino, ao empregador, ao responsável pelo dano ambiental, ao fornecedor de energia, de água e até mesmo aos pais, com ela durante as 24 horas. Destarte, todos passarão a ter, assim, ciência da norma. Ratificando esta informação salienta a professora Maria Helena Diniz (2011, p. 50):

Com base nessas considerações poder-se-á deferir a responsabilidade civil como a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda ou, ainda de simples imposição legal. Definição esta que guarda, em sua estrutura, a ideia da culpa quando se cogita da existência de ilícito (responsabilidade subjetiva) e a do risco, ou seja, da responsabilidade sem culpa (responsabilidade objetiva).

“Não devemos prejudicar quem quer que seja”. Essa frase é o principal fundamento da responsabilidade civil, que nas palavras do escritor e professor Rui Stoco (2007, p. 114), engloba in verbis:

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.

Segundo Silvio Rodrigues em seu texto:

“A responsabilidade civil é a obrigação que pode incumbir uma pessoa a reparar o prejuízo causado a outra, por fato próprio, ou por fato de pessoas ou coisas que dela dependam” (RODRIGUES, 2003, p. 6).

O termo responsabilidade Civil, conforme a definição de Plácido e Silva (2010, p. 642). 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.

Atualmente, no Direito, as vítimas de ações ilícitas, devem ser indenizadas, para que ocorra uma restauração no equilíbrio moral e patrimonial, em proporções adequadas, conforme ensinamentos de Carlos Alberto Bittar (1994, p. 561):

O lesionamento a elementos integrantes da esfera jurídica alheia acarreta ao agente a necessidade de reparação dos danos provocados. É a responsabilidade civil, ou obrigação de indenizar, que compele o causador a arcar com as consequências advindas da ação violadora, ressarcindo os prejuízos de ordem moral ou patrimonial, decorrente de fato ilícito próprio, ou de outrem a ele relacionado.

Verifica-se que cada especialista em Direito Civil, alusivo a Responsabilidade Civil, procura escrever de uma forma fácil para entendimento de todos, conforme definição de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2010, p. 51), nos termos abaixo:

De tudo que se disse até aqui, conclui-se que a noção jurídica de responsabilidade pressupõe a atividade danosa de alguém que, atuando a priori ilicitamente, viola uma norma jurídica preexistente (legal ou contratual), subordinando-se, dessa forma, as consequências do seu ato (obrigação de reparar). Trazendo esse conceito para o âmbito do Direito Privado, e seguindo essa mesma linha de raciocínio, diríamos que a Responsabilidade Civil deriva da agressão a um interesse eminentemente particular, sujeitando, assim, o infrator, ao pagamento de uma compensação pecuniária à vítima, caso não possa repor *in natura* o estado anterior de coisas.

2.3 A Conduta

A conduta humana é o primeiro elemento da Responsabilidade Civil, devendo atender determinados requisitos: a) **voluntariedade** - ser um ato espontâneo e que saiba realmente o que está fazendo; b) **ação positiva ou negativa** - onde a conduta do agente com intenção ou imprudência seria considerada positiva (ato ilícito por ação) e a praticada por falta de atenção seria então a conduta negativa (ato ilícito por omissão). O importante é que fique bem

claro que, se o indivíduo causou dano, o mesmo será responsabilizado civilmente; c) **por ato próprio** (Arts 186 e 187 do CC), d) **por ato de terceiro** (Art 932 do CC), e) **por fato do animal** (Art 936 do CC) f) **por fato de coisas**. Confirma então os doutrinadores Glagliano e Pamplona Filho (2012, p. 76):

Nestes casos, poder-se-ia argumentar que inexistiria a conduta voluntária do pretense responsabilizado. Ledo engano, diremos nós, nos capítulos próprios, uma vez que tais situações, ocorreriam omissões ligadas a deveres jurídicos de custódia, vigilância ou má eleição de representantes, cuja responsabilização é imposta por norma legal. Por fim, mesmo quando se trata de responsabilidade civil de uma pessoa jurídica, sempre haverá, na atividade que gerou uma responsabilização, uma conduta humana ensejadora de dano.

Deveremos deixar bem claro que a conduta humana é o elo de ligação da Responsabilidade Civil, como explica o professor, Wold Giancoli (2012, p.79), nos termos abaixo:

Sem conduta humana não há que se cogitar de responsabilidade civil. Porém, para que ela possa produzir efeitos jurídicos deve ser revestida de alguns contornos mínimos de configuração. Quer na conduta positiva (ação), quer na negativa (omissão), existem duas integrantes essenciais: uma anterior ou psíquica (moral), outra exterior ou física (material). A primeira integrante revela o impulso humano em razão de sua estrutura psicológica e social determinada por um conjunto de desejos e interesses. Já a segunda integralmente resulta numa conduta que revela o querer íntimo.

Conduta não é apenas um fato físico, como também não se resume num fato psíquico. Todo comportamento é simultaneamente físico e psíquico ambas os componentes integram-se e completam-se. Desse modo, a ação ou omissão é o aspecto físico, objetivo, da conduta, sendo a vontade e a consciência os seus aspectos psicológicos.

Para um melhor entendimento sobre a conduta humana, Cavalieri (2012,p.25), acrescenta:

[...] entende-se por conduta o comportamento humano voluntário que se exterioriza através de uma ação ou omissão, produzindo consequências jurídicas. A ação ou omissão é o aspecto físico, objetivo, da conduta, sendo a vontade o seu aspecto psicológico, ou subjetivo

E continua “A ação é a forma mais comum de exteriorização da conduta, porque, fora do domínio contratual, as pessoas estão obrigadas a abster-se da prática de atos, que possam lesar o seu semelhante, de sorte que a violação desse

dever geral de abstenção, se obtém através de um fazer. Consiste, pois, a ação em um movimento corpóreo comissivo, um comportamento positivo, como a destruição de uma coisa alheia, a morte ou lesão corporal causada em alguém, e assim por diante. Já a omissão, forma menos comum de comportamento, caracteriza-se pela inatividade, abstenção de alguma conduta devida. Vieira dizia, com absoluta propriedade, que omissão é aquilo que se faz não fazendo. (Cavaliere,2012,p.25). E para completar esse raciocínio, os autores Arnoldo Wald e Pandori Giancoli (2012,p.80), apontam:

A vontade é o elemento subjetivo da conduta. A voluntariedade não quer dizer que a conduta deva ser necessariamente querida pelo agente. A intencionalidade, ou seja, a prefiguração mental dos efeitos do ato nada mais é do que um estágio específico da voluntariedade. A intenção “[...] é a vontade dirigida a um fim determinado. É a bússula da vontade, seu elemento finalístico, que norteia para o objetivo eleito. Enquanto a vontade se limita à conduta, a intenção volta-se para o evento, que é o Escopo”. Há inúmeros casos (a começar pela negligência inconsciente) em que não existe intenção na conduta, mas a sua prática gera, incontestavelmente, a obrigação de indenizar. Os atos danosos praticados por distração ou por falta de diligência normal não deixam de constituir o agente em responsabilidade.

2.4 O Dolo

O dolo, conforme o mini Aurélio, o dicionário da língua portuguesa: “É a intenção de violar a lei, com consciência da ação ou da omissão que se comete, sendo defendido por erro provocado por terceiro”. Apesar de não haver enumeração expressa no Código Civil, o autor Christiano Cassetari (2011, p. 99 e 100) delinea algumas espécies de dolo, quais sejam:

PRINCIPAL X ACIDENTAL: o dolo Principal, ou “*Causam*”, é a causa determinante da celebração do negócio jurídico, motivo pelo qual acarreta a anulação do ato; já o dolo Acidental ou “*Incidens*”, é aquele que não contamina a vontade, mas é utilizado para que o negócio seja celebrado de outra forma mais onerosa ou menos vantajosa. Ela não a anulabilidade, pois o negócio se resolve em perdas e danos.

BONUS X MALUS: o dolo Bonus é o que acarreta um exagero na qualidade, enquanto o dolo Malus é aquele praticado com a intenção de prejudicar a outra parte.

POSITIVO X NEGATIVO: o dolo Positivo é fruto de uma atuação comissiva, enquanto o dolo Negativo é aquele em que há uma atuação omissiva (dolo por omissão).

QUE PROVEM DE TERCEIRO: trata-se de um dolo que é praticado por terceira pessoa que não faz parte da relação negocial. De acordo com o Art. 148 do CC, que adota a teoria da confiança, se o beneficiado pelo dolo sabia, ou tinha condições de saber, da sua existência, o negócio será anulável, senão se resolve em perdas e danos.

BILATERAL, RECÍPROCO OU ENANTIOMÓRFICO: esse é o dolo cometido por ambas as partes que, de acordo com o Art. 150 do CC, não invalida o negócio jurídico, e não permite que a parte pleiteie indenização.

Portanto, o dolo quando manifesta-se, com a intenção de prejudicar alguém, acarreta as perdas e danos nos respectivos negócios jurídicos, conforme os Arts 145 a 150 do Código Civil Brasileiro, trazendo a obrigação de indenizar, segundo entendimento de Flávio Tartuce: “[...] havendo dolo, por regra, deverá o agente pagar indenização integral, sem qualquer redução. Isso porque, em casos tais e na grande maioria das vezes, não se pode falar na culpa concorrente da vítima ou de terceiro, a gerar a redução por equidade da indenização. Por outro lado, se a vítima tiver concorrido culposamente para o evento danoso, a sua indenização será fixada tendo-se em conta a gravidade de sua culpa em confronto com a do autor do dano. O dolo na verdade, merece o mesmo tratamento da culpa grave ou gravíssima. A conclusão, pela qual o dolo equivale à culpa grave, vem do brocado latino *culpa lata dolo aequiparatur*, originário do Direito Romano, e com grande aplicação na atualidade”. (Tartuce, 2013, p.348).

E para finalizar sua conclusão, afirma Flávio Tartuce:

Para o Direito Civil não interessa o estudo da classificação do Direito Penal quanto ao dolo e, conseqüentemente, dos conceitos de *dolo eventual*, *dolo não eventual* ou *peterdolo*. Em todos esses casos, o agente deverá arcar integralmente quanto a todos os prejuízos causados ao ofendido. Em suma, presente o dolo, a indenização a ser paga pelo agente deve ser integral. O *princípio da reparação integral dos danos* pode ser retirado do art. 944, *caput*, do CC e do art. 6º, VI, do CDC.

2.5 A Culpa

Culpa é uma ação negligente ou imprudente ou danosa a outrem. Definição encontrada no mini Aurélio o dicionário da língua portuguesa, mas, tratando-se de Responsabilidade Civil, só mesmo a conhecedora e doutora em Direito Civil, Maria Helena Diniz (2011, p.58), que pode com toda clareza possível facilitar a compreensão de culpa, nos dizeres abaixo:

A culpa em sentido amplo, como violação de um dever jurídico, imputável a alguém, em decorrência de fato intencional ou de omissão de diligência ou cautela, compreende: o dolo, que é a violação intencional do dever jurídico, e a culpa em sentido restrito, caracterizada pela imperícia, imprudência ou negligência, sem qualquer deliberação de violar um dever. Portanto, não se reclama que o ato danoso tenha sido, realmente, querido pelo agente, pois ele não deixará de ser responsável pelo fato de não se ter apercebido do seu ato nem medido as suas consequências.

Mas como podemos culpar alguém, quando ocorre um acontecimento, que não estava previsto e prejudica a outrem? Porém, segundo o escritor e professor, com vasta experiência em Responsabilidade Civil, Cavalieri Filho (2012, p.38-39), explica a seguir:

Em sua essência, a culpa é sempre a mesma coisa – violação de um dever de cuidado. Embora unitário o seu conceito, a conduta culposa pode-se dar de maneiras diversas, importando, isso, dizer que as modalidades em que se desdobra a culpa nada mais são que maneiras diversas de violação do dever jurídico de cuidado. Atingem o princípio da unidade da culpa apenas superficial ou aparentemente, deixando incólume o seu conceito ontológico. Pode-se dizer que são ângulos diversos de exame do mesmo fenômeno.

Continuando a sua explicação, **Cavalieri Filho** (2012,p.39), classifica a culpa em:

Culpa grave, leve e levíssima – Examinada pelo ângulo gravidade, a culpa será sempre grave se o agente atuar com grosseira falta de cautela, com descuido injustificável ao homem normal, impróprio ao comum dos homens. É a culpa

com previsão do resultado, também chamada culpa consciente, que se avizinha do dolo eventual do Direito Penal. Em ambos há previsão ou representação do resultado, só que no dolo eventual o agente assume o risco de produzi-lo, enquanto na culpa consciente ele acredita sinceramente que o evento não ocorrerá.

Haverá culpa leve se a falta puder ser evitada com atenção ordinária, com o cuidado próprio do homem comum, de um *bonus pater familias*.

Já, a culpa levíssima caracteriza-se pela falta de atenção extraordinária, pela ausência de habilidade especial ou conhecimento singular.

Comentando esse dispositivo, PABLO STOLZE GAGLIANO (2012, p.177-178), em artigo publicado no Repertório de Jurisprudência IOB, observou:

Acontece que o Código Civil recém-aprovado altera profundamente o tratamento da matéria, ao permitir, em seu parágrafo único do Art. 944, que o juiz possa, por equidade, diminuir a indenização devida, se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano." Ora, tal permissivo, subvertendo o princípio de que a indenização mede-se pela extensão do dano, permite que o juiz investigue culpa para o efeito de reduzir *quantum debeatur*. É o caso, por exemplo, de o magistrado constatar que o infrator não teve intenção de lesionar, embora haja causado dano considerável.

2.6 O Nexo Causal

Conforme entendimentos de operadores de direito, o nexos causal é uma relação de causa e efeito, que deve existir entre a conduta culposa e o dano, praticado pelo agente, sendo portanto um elemento indispensável em toda espécie de Responsabilidade Civil. Pois segundo **Cavaliere Filho** (2012, p.48), define o conceito como:

O nexos causal é o segundo pressuposto da responsabilidade civil a ser examinado. Trata-se de noção aparentemente fácil, mas que, na prática, enseja algumas perplexidades. A rigor, a primeira questão a ser enfrentada na solução de qualquer caso envolvendo responsabilidade civil. Antes de decidirmos

se o agente agiu ou não com culpa teremos que apurar se ele deu causa ao resultado. O Código Penal, que tem norma expressa sobre o nexo causal (art. 13), é muito claro ao dizer: “O resultado de que depende a existência do crime, somente é imputável a quem lhe deu causa.” Vale dizer, ninguém pode responder por algo que não fez, de modo que não tem o menor sentido examinar culpa de alguém que não tenha dado causa ao dano.

Portanto o nexo causal, funciona com um elo de ligação, entre a ação ilícita praticado pelo agente, e o dano, que resultou em prejuízo à vítima, pois, sem essa relação, é impossível a existência da responsabilidade civil, conforme entendimentos da mestre e professora **DINIZ** (2011, p.127):

O vínculo entre o prejuízo e a ação designa-se “nexo causal”, de modo que o fato lesivo deverá ser oriundo da ação, diretamente ou como sua consequência previsível. Tal nexo representa, portanto, uma relação necessária entre o evento danoso e a ação que o produziu, de tal sorte que esta é considerada como sua causa. Todavia, não será necessário que o dano resulte apenas imediatamente do fato que o produziu. Bastará que se verifique que o dano não ocorreria se o fato não tivesse acontecido. Esse poderá não ser a causa imediata, mas, se for condição para a produção do dano, o agente responderá pela consequência.

Essa relação é como se fosse uma ponte, ligando a causa, de um lado, e o efeito do outro lado, onde a causa poderá ser uma ação ou omissão, que vai atravessar essa ponte imaginária, e que do outro lado vai produzir o dano a outrem, onde vai ocorrer o prejuízo, que por sua vez deverá ser indenizado pelo agente que praticou, assim explica melhor **CAVALIERI** (2012, p.49):

Não basta, portanto, que o agente tenha praticado uma conduta ilícita; tampouco que a vítima tenha sofrido o dano. É preciso que esse dano tenha sido causado pela conduta ilícita do agente, que exista entre ambos uma necessária relação de causa e efeito. Em síntese, é necessário que o ato ilícito seja a causa do dano, que o prejuízo sofrido pela vítima seja resultado desse ato, sem o que a responsabilidade não ocorrerá a cargo do autor matreial do fato. Daí a relevância do

chamado *nexo causal*. Cuida-se, então, de saber quando um determinado resultado é imputável ao agente; que relação deve existir entre o dano e o fato para que este, sob a ótica do Direito, possa ser considerado causa daquele.

2.7 O Dano

O dano, resulta em uma verdadeira conta de subtração ou diminuição de qualquer bem jurídico, não importando a sua natureza, que pode ser patrimonial, moral, físico e inclusive da própria imagem da vítima desse prejuízo. Sobre este conceito explica **Cavaliere Filho** (2012, p.76-77):

O dano é sem dúvida, o grande vilão da responsabilidade civil. Não haveria que se falar em indenização, nem ressarcimento, se não houvesse o dano. Pode haver responsabilidade sem culpa, mas não pode haver responsabilidade sem dano. A obrigação de indenizar só ocorre quando alguém pratica ato ilícito e causa dano a outrem. O dano encontra-se no centro da regra de responsabilidade civil. O dever de reparar pressupõe o dano e sem ele não há indenização devida. Não basta o risco de dano, não basta a conduta ilícita. Sem uma consequência concreta, lesiva ao patrimônio econômico ou moral, não se impõe o dever de reparar. O art. 927 do Código Civil é expresso nesse sentido: "Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), *causar dano a outrem*, fica obrigado a repará-lo." O art. 186, por sua vez, fala em *violar direito e causar dano*. Da mesma forma o parágrafo único do art. 927: "Haverá obrigação de *reparar o dano*, independentemente de culpa [...] quando a atividade normalmente desenvolvida pelo *autor do dano* implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem." Mesmo na responsabilidade objetiva, qualquer que seja a modalidade do risco que lhe sirva de fundamento – risco profissional, risco proveito, risco criado etc. - , o dano constitui seu elemento preponderante. Em suma, sem dano, não haverá o que reparar, ainda que a conduta tenha sido culposa ou até dolosa. Se o motorista, apesar de ter avançado o sinal, não atropela ninguém, nem bate em outro veículo; se o prédio desmorona por falta de conservação pelo proprietário, mas não atinge nenhuma pessoa ou outros bens, não haverá o que indenizar.

Ocorrendo qualquer dano comprovado, automaticamente haverá determinado prejuízo e este por sua vez deverá obrigatoriamente ser indenizado

O dano pode ser classificado em patrimonial e moral.

O dano patrimonial é aquele que causa prejuízo ou perda dos bens materiais à pessoa física ou jurídica, necessitando comprovação efetiva. Podendo dar como

exemplo, um dano que alcança nosso computador, carro ou casa. Esse dano é positivo ou dano emergente, já que ocorreu uma diminuição do patrimônio da vítima, isto é, a comprovação do que realmente perdeu.

Existe, também, o dano negativo ou lucros cessantes, quando a vítima deixa de receber ou ganhar valores que poderia lucrar, podendo-se citar como exemplo do sorveteiro, que deixou de vender seu produto, por ter seu veículo sofrido um dano provocado por uma colisão de uma moto desgovernada e sem freios, em plena praça pública.

Segundo entendimentos de Pablo Stolze Gagliano (2012, p.88):

Claro está que o dano emergente e os lucros cessantes devem ser devidamente comprovados na ação indenizatória ajuizada contra o agente causador do dano, sendo de bom alvitre exortar os magistrados a impedirem que vítimas menos escrupulosas, incentivadoras da famigerada “indústria da indenização”, tenham êxito em pleitos absurdos, sem base real, formulados com o nítido propósito, não de buscar ressarcimento, mas de obter lucro abusivo e escorchante.

Quanto ao dano moral, é aquele que fere o sentimento da pessoa humana, causando uma dor, mágoa, melancolia, aflição, tristeza e grande sofrimento. São elementos que não tem preço, não podem ser medidos e não podem ser substituídos, mas caberá a cada magistrado achar um meio para atenuar a vítima, com uma reparação proporcional ao sofrimento vivido.

O dano moral representa qualquer lesão sofrida aos direitos de personalidade, e como podemos provar um dano moral, mas no entanto, conforme ensinamentos de Cavalieri Filho (2012, p.97):

Entendemos, todavia, que por se tratar de algo imaterial ou ideal, a prova do dano moral não pode ser feita através dos mesmos meios utilizados para a comprovação do dano material. Seria uma demasia, algo até impossível, exigir que a vítima comprove a dor, a tristeza ou a humilhação através de depoimentos, documentos ou perícia; não teria ela como demonstrar o descrédito, o repúdio ou o desprestígio através dos meios probatórios tradicionais, o que acabaria por ensejar o retorno à fase da irreparabilidade do dano moral em razão de fatores instrumentais.

Neste ponto a razão se coloca ao lado daqueles que entendem que o dano moral está ínsito na própria ofensa, decorre da gravidade do ilícito em si. Se a ofensa é grave e de repercussão, por si só justifica a concessão de uma satisfação de ordem pecuniária ao lesado. Em outras palavras, o dano moral existe in re ipsa; deriva inexoravelmente do próprio fato ofensivo, de tal modo que, provada a ofensa, ipso facto está demonstrado o dano moral

à quisa de uma presunção natural, uma presunção hominis ou facti, que decorre das regras da experiência comum.

3 O CORRETOR DE IMÓVEIS

3.1 A Regulamentação da Profissão

A profissão de corretor de imóveis teve início sem regulamentação.

Ele era um vendedor comum que vendia imóveis. Aqui no Brasil, esses profissionais eram conhecidos como “agentes do comércio”, pois, só em 1942, o Ministério do Trabalho, em sua Carta Sindical, designou-os como “corretores de imóveis”, já não havia até então o reconhecimento por lei ou por decreto, desta profissão. Houve muita dificuldade para oficializar essa ocupação, da qual os seus exercentes podiam tirar os meios de subsistência. Contudo com grande dificuldade, foi possível a sua oficialização, o que ocorreu pela Lei 4.116, de 27 de Agosto de 1962.

Nesta ocasião, para se ter registro no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) teria que confirmar que já realizava transações imobiliárias antes da lei acima, comprovando com documentos originais como por exemplo recibos de comissões e algumas declarações de compradores e proprietários de imóveis que atestavam, que foi o corretor, o intermediário daquela venda imobiliária, que poderia ser uma casa, um apartamento, um terreno ou qualquer bem imóvel.

Aproximadamente dezesseis (16) anos depois, ocorreu a segunda fase da regulamentação da profissão de corretor de imóveis no Brasil, pela Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, sendo regulamentada pelo Decreto nº 81.871 de 29 de junho de 1978, em nível técnico, com a denominação de Técnico em Transações Imobiliárias (TTI).

Com a regulamentação profissional, foram criados também o Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI), com sede atualmente em Brasília, Capital da República, tendo jurisdição em todo território nacional, sendo composto por dois (2) representantes, efetivos e suplentes, de igual número de cada conselho regional eleitos entre seus membros, e os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECI's), que são os órgãos disciplinadores e fiscalizadores da profissão de corretor de imóveis, competindo-lhes representar em Juízo ou fora dele, os legítimos interesses da categoria profissional.

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), é uma autarquia federal, composta de 54 conselheiros e, sendo 27 efetivos e 27 suplentes. Somente pode se tornar conselheiro, o corretor que tenha sua Inscrição Principal por mais de dois (2) anos na sua região e que não tenha sido condenado por nenhuma infração disciplinar.

Os Conselhos Regionais tem sede e foro na capital do Estado, ou de um dos Estados da jurisdição.

Hoje em dia para ser Corretor de Imóveis, é obrigatório ter diploma do 2º Grau Completo e ter sido aprovado no Curso de Técnico em Transações Imobiliárias. Esses cursos especializados que devem ser legalizados, existem em quase todas grandes cidades brasileiras, em instituições particulares e oficiais como no SENAC e no próprio Sindicato dos Corretores de Imóveis. Após a conclusão teórica do curso, haverá obrigatoriamente a necessidade de estagiar em alguma imobiliária do mercado, para depois receber o seu certificado de conclusão de curso, estando em condições a dar entrada no seu pedido de registro profissional junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) da sua região, sendo condição obrigatória para o exercício da profissão de corretor de imóveis.

Após o registro no CRECI, o então corretor de imóveis terá o número da sua Inscrição principal, que deverá utilizar para trabalhar permanentemente em sua respectiva região, todavia, se o corretor tiver interesse de trabalhar em mais de uma região, deverá requerer uma Inscrição Secundária no CRECI do novo local de trabalho, porém deverá manter a sua Inscrição Principal no Conselho de sua origem. Querendo deixar de trabalhar na sua região de origem e mudando para outra, deverá transferir sua inscrição principal para sua nova localidade de trabalho.

3.2 A Profissão

Em 1981, na XVII Seção Plenária do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI, em Porto Alegre, foi escolhido o passarinho “colibri”, como o símbolo que representa a classe de todos corretores de imóveis no Brasil, pois, considerando que o corretor é um agente intermediário na compra, venda e locação de bens imóveis, transformando projetos em realidade, ajudando a mudar e melhorar as vidas das pessoas, assemelha-se portanto, a este pássaro que, por natureza, faz a ponte aérea entre as duas fases do processo de transformação da flor para o fruto, sendo que no dia 27 de agosto é comemorado o “Dia Nacional do Corretor de Imóveis”.

A profissão de corretor de imóveis tem uma particularidade, o registro no órgão de classe é uma exigência para o profissional pessoa física, como também para a pessoa jurídica, isto é, para as empresas imobiliárias, onde as pessoas jurídicas devem ter como sócio gerente ou mesmo diretor um corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI da região em que desenvolve esse trabalho de corretagem, devendo lembrar que para intermediar transações imobiliárias, somente pode ser feito por corretor regularizado também junto ao CRECI.

Mas, infelizmente, na profissão de corretor de imóveis, sempre existiu e continua existindo, um dos maiores problemas que é o exercício ilegal da profissão, onde pessoas não credenciados, não corretores de imóveis, anunciam e vendem no mercado imobiliário. Os corretores reclamam desta prática ilegal e abusiva, no entanto, a maioria dessas ações, o próprio corretor tem sua parcela de culpa, pois, esses falsos corretores, infelizmente aprendem a trabalhar em uma imobiliária ou em parceria com um corretor credenciado autônomo, que infelizmente iniciam e auxiliam nessa atividade ilegalmente o clandestino, que não só comete um delito, mais também aquele que o protege, praticando assim o corretor habilitado uma dupla infração.

Conforme estabelece o Art. N°47, da Lei das Contravenções Penais (Decreto Lei nº3.688/41): “Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício.”

Pena – prisão simples, de 15 (quinze) dias a 3 (três) meses, ou multa.

É também de grande importância, que seja mencionado o número da inscrição principal em todos os anúncios, impressos, faixas, placas, classificados e inclusive cartões de visita, devendo aparecer o seu número de registro, tanto para pessoas físicas, quanto para as jurídicas.

Os corretores de imóveis devem estar em dia com todas as obrigações relativas ao CRECI onde está inscrito, inclusive com o pagamento da anuidade, sendo considerada condição obrigatória para o exercício da profissão.

Foi aprovado através da Resolução nº 326, de 25 de junho de 1992, do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), o Código de Ética, estabelecendo normas de comportamento e conduta aos corretores profissionais inscritos nos CRECI's, pois, conhecer o Código de Ética é uma responsabilidade civil e segui-lo é uma obrigação e dever de cada corretor de imóveis perante a sociedade brasileira.

O corretor de imóveis é o agente intermediário, que funciona como um elo de ligação entre o vendedor (proprietário do bem imóvel), com o comprador desse bem (cliente). No entanto, essa tarefa não se resume simplesmente na indicação de um cliente interessado na compra de um determinado imóvel que está à venda no comércio imobiliário. O corretor deve prestar todas as informações necessárias como forma de ter contribuído para o resultado útil e positivo para a realização do negócio. É importante acrescentar que o corretor deverá sempre agir com lisura e responsabilidade frente às informações prestadas, pois com base nessas observações é que se tomará uma decisão definitiva para o fechamento da negociação imobiliária.

3.3 As obrigações e deveres

O novo século chegou, estamos vivendo uma nova era, a sociedade, inegavelmente está cada vez mais exigente, não tem mais espaço para profissionais que não tenham uma especialidade.

Lembro-me quando criança, que a medicina era utilizada nesta época, de uma forma simples, pois o médico, atendia a todos os pacientes utilizando todos os ramos da medicina; hoje esta prática foi totalmente abolida, cada médico atualmente tem sua respectiva especialidade, onde passamos a contar então, com o pediatra, o ortopedista, o geriatra, o oftalmologista, etc.

Na corretagem, não poderia ser diferente, já existem várias especialidades, uma delas é a de venda de sítios e fazendas, outra é de venda de casas de praia, recentemente com o aparecimento de grandes shoppings, surgiram empresas e corretores que só trabalham com a venda e locação de lojas dentro dos shoppings.

Pois bem, tudo isso é possível mas no entanto o corretor, cada vez mais é exigido em função das informações prestadas ao futuro comprador, em relação do imóvel pretendido, portanto esta obrigação é um dever, que deverá ser espontânea, independentemente de ser questionado.

Conforme previsto no Art. 723 do Código Civil: “ O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência”.

Portanto corretor é obrigado a conhecer pessoalmente o imóvel, pois, todos detalhes são importantes, tamanho do terreno, sua área construída, procurar saber se naquele logradouro ocorre enchentes, se existe nas proximidades ocorrência de perturbações sonoras, se a posição do imóvel há incidência de luz solar na maior parte do dia, verificar se a documentação do imóvel está devidamente legal junto aos órgãos públicos, federais, estaduais e municipais, devendo estabelecer o seguinte roteiro:

1) Requerer certidão atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, (Certidão de Inteiro Teor), onde constará todas alterações ocorridas com o respectivo imóvel, como se fosse um histórico sobre o bem a ser adquirido, como por exemplo: o verdadeiro proprietário; se tem algum impedimento ou ônus, como uma hipoteca; confirmar averbação de toda área construída e verificar se houve alguma ocorrência com o bem imóvel.

2) Solicitar à Prefeitura Municipal da comarca onde está localizado o imóvel à Certidão Negativa tributária, examinando o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU); Contribuição de Melhoria se houver e todas as demais taxas públicas existentes. Lembramos que todas dívidas tributárias acompanham o imóvel, mesmo ocorrendo troca de propriedade e é dever e obrigação do corretor, ter em mãos essa Certidão Negativa, pois se o comprador descobrir algum débito tributário no futuro referente ao bem imóvel adquirido, será cobrado essa dívida do corretor e não do vendedor (ex-proprietário).

3) Se o imóvel está dentro de condomínios fechados, deve o corretor solicitar à administradora ou síndico, uma declaração de estar quites até a presente data, de todas taxas, inclusive as extras, referente ao respectivo imóvel, como prever o Art. 1.345 do Código Civil.

4) O corretor deve ter a preocupação de saber o estado civil do proprietário do imóvel, sendo ele casado, é necessário a autorização do cônjuge, assinando a escritura, conforme exigência nos termos do Art. 1.647 do Código Civil.

5) Quando o imóvel estiver no rol do inventário, é obrigatório aprovação de todos os herdeiros, que devem assinar concordando com a venda do bem imóvel, conforme determinação do Art. 496 do Código Civil.

Portanto é importante deixar bem claro, o corretor é responsável diretamente por todas as informações prestadas ao comprador, mesmo que estas possam desvalorizar o respectivo imóvel ou mesmo colocar em risco o negócio, pois a omissão, pode caracterizar descumprimento dessa obrigação, assim previsto no Art. 186 do Código Civil.

Uma das mais importantes obrigações do Corretor de Imóveis, que está prevista no Art. 20, III, da Lei nº6.530/78, (lei da profissão do corretor de imóveis)

onde está, transcrito: “ Ao Corretor de imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente Lei é vedado: III – anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito”, isto é, o corretor só pode trabalhar se possuir o contrato de intermediação imobiliária, onde regula a sua relação com o cliente.

3.4 Os Direitos

Após a conclusão do negócio imobiliário, que foi concretizado, em razão do corretor ter aproximado interessados na compra e venda do bem, o corretor terá direito a receber sua remuneração.

O Código Civil em seu Art. 724, determina: “A remuneração do corretor se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais”.

Geralmente, os contratos de autorização de venda, conforme determinados locais e de acordo com os usos e costumes fixa a comissão em 5% (cinco por cento) do valor do imóvel negociado.

Conforme os termos disposto no Art. 725 do Código Civil: “ 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”, porém, esse contrato deverá ter uma cláusula de exclusividade, mas se comprovada a sua inércia ou ociosidade, o corretor não fará jus à comissão contratada, conforme o Art. 726, do Código Civil.

Vale lembrar o Art 727, do Código Civil, que dispõe: “ Se por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto de sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual situação se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Mas que deverá pagar a remuneração (comissão) ao corretor?

Conforme a lógica seria devida pelas partes, visto que usufruem igualmente do serviço de intermediação por ele desenvolvido, para conclusão final do negócio imobiliário. Pois não trata-se de uma obrigação solidária, refere-se a duas

vinculações diferentes, onde uma parte procura vender e outra em adquirir esse mesmo bem imóvel. Porém, normalmente, no contrato de compra e venda, o vendedor é quem paga a comissão ao corretor, mas se o comprador procurar os serviços do corretor, este terá a obrigação de pagar a remuneração ao corretor. Quem contrata o corretor é quem tem a obrigação de pagar, é realmente a solução acertada e mais coerente.

Ocorrendo a intermediação de mais de um corretor, o Código Civil no Art. 728, prevê: “ Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário”. É mais que justo essa determinação em lei, pois se houve o trabalho de mediação de dois corretores atuando para uma mesma causa, criando uma parceria, por exemplo: Onde um corretor trata de toda a papelada do imóvel, junto a todos os órgãos públicos, referente a impostos, taxas, contas d'água, taxa de condomínio, luz e telefone fixo, verificando todos os documentos tanto do comprador e vendedor, junto à receita federal e demais órgãos; enquanto isto, o outro corretor, vai pesquisando a situação física do imóvel e sua localização, quanto à medição do terreno, tamanho da área construída, instalações internas, pintura, capacidade de armazenamento d'água, quais os móveis que permanecerão no imóvel, os aparelhos de ar condicionado, os ventiladores de teto, as cortinas, as persianas, os lustres, os chuveiros elétricos, a existência ou não de perturbações sonoras nas proximidades, se ocorre inundações naquele logradouro quando chove, o que tem e como funciona o comércio local, o transporte coletivo mais perto, as escolas, e etc... Porém o comitente tem como obrigação pagar a comissão somente ao corretor contratado da intermediação, a não ser, que esteja ambos corretores encarregados da mesma missão e constando os nomes dos mesmos no contrato.

3.5 O Contrato de Corretagem

O conceito de contrato de corretagem é um contrato bilateral escrito, onde o corretor, mediante remuneração, assume a obrigação de intermediar negócios entre as partes, devendo prestar informações e esclarecimentos que se fizerem necessários para a conclusão do contrato entre o vendedor e o comprador, o objeto do contrato de corretagem é a intermediação dos negócios, a intermediação é o elemento primordial do contrato de corretagem.

O Contrato de Corretagem ou Contrato de Opção de Venda, nomes mais usados na prática, porém na verdade o nome mais correto conforme instruções do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI) é Contrato de Intermediação Imobiliária.

O Código Civil conceitua a corretagem no seu Art. 722, como “ 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 instruções recebidas”, o que chama nossa atenção, neste artigo é quando o mesmo, não determina qual o profissional que tem a obrigação de mediação entre as duas partes interessadas nos negócios, cabendo o Art. 723 do Código Civil, determinar o profissional responsável, nos seguintes termos: “ O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios, deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência”.

Com essa determinação, fica bem claro, que o corretor é o profissional obrigado a prestar todas as informações ao comitente comprador e ao vendedor, deixando ambos a par da situação de segurança e dos riscos referente ao negócio, mesmo que venha depreciar o bem pretendido, se por ventura, ocorrer dano a qualquer uma das partes, o corretor deverá indenizar o prejuízo causado à vítima, simbolizando assim a sanção.

Em todos contratos, é necessário que tenha o princípio da boa-fé, a intenção totalmente pura, onde haja honestidade, com inexistência de intenção maldosa e dolo, para que o corretor não seja responsabilizado civilmente, devendo ter um comportamento ético nos serviços prestados, não induzindo nenhuma das partes ao engano ou a erro. Pois não estando presente a boa fé o contrato pode ser revisto ou simplesmente rescindido.

O contrato de corretagem não tem vínculo empregatício, nem de subordinação ou dependência entre o corretor e os contratantes, o corretor assume a obrigação de intermediar os negócios de compra e venda daquele imóvel específico, agindo com autonomia na prestação de serviço, conforme previsto no Art. 593, do Código Civil.

O contrato de corretagem tem suas causas de extinção, que podem ser: a) Por ter o corretor concluído o negócio imobiliário e atingindo sua respectiva finalidade; b) Pelo falecimento do corretor, por ser uma atividade pessoal e intrasmissível ou pela morte de um dos contratantes, por não atender os seus respectivos interesses; c) Pelo término do prazo estabelecido no próprio contrato; d) Pela anulação do contrato, isto é, forma-se o vínculo por força da vontade de ambos, essa ligação moral pode ser rompida pelos contratantes, porém não pode ocorrer arrependimento, após assinaturas dos envolvidos no contrato correspondente; e) Denúncia, pelo fato de a corretagem envolver relação de confiança, o comitente pode denunciar esse contrato de corretagem, por falta de legitimação do corretor e f) Por caso fortuito ou força maior.

3.6 O Contrato de Promessa de Compra e Venda

Documento muito utilizado no mercado imobiliário, que na prática é um pré-contrato, ou seja contrato preliminar; surge quando o comprador se compromete a comprar o imóvel, e a outra parte, o vendedor, se compromete a vendê-lo, funciona como um pacto de promessa de compra e venda, geralmente utilizado quando uma ou ambas as partes, querem ou não podem celebrar imediatamente, o contrato definitivo, através da escritura pública.

Todavia, esse Contrato de Promessa de Compra e Venda, para ter validade jurídica devem ser registrado em cartório de registro de imóveis, de acordo com o Art. 221, do Código Civil: “ O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor, mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público”.

Portanto, esse contrato é considerado de grande importância pelas partes envolvidas na negociação imobiliária, conforme prevê o Art. 1.417, do Código Civil: “ Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente-comprador o direito real à aquisição do imóvel”. Então para todos efeitos, registrado o compromisso de compra e venda, que não tenha cláusula de arrependimento, o vendedor não poderá transferir para outra pessoa, a propriedade do seu imóvel.

É necessário chamar à atenção para um detalhe, se o compromitente vendedor for casado, seu cônjuge deverá assinar também o contrato de promessa de compra e venda, é uma confirmação de aceitação e segurança do negócio jurídico, que deixa o promitente comprador a certeza da sua prioridade.

É inevitável esclarecer, que o contrato de promessa de compra e venda, tem a finalidade de guardar o dever de lealdade, prioridade e de cumprir com o direito obrigacional, dando tempo para as partes, preparar toda documentação pessoal, patrimonial, tributária, jurídica e financeira necessária, em tempo hábil, para a celebração final da negociação imobiliária, com assinatura da escritura definitiva do imóvel.

Registrado o contrato de promessa de compra e venda, que não contenha cláusula de arrependimento, o compromitente vendedor não poderá transferir a propriedade do imóvel a outra pessoa. Portanto, o compromissário comprador deverá registrar o contrato de promessa de compra e venda tão logo seja formalizado

3.7 O Registro em Cartório do Bem Imóvel

Todos bens imóveis devem estar registrado em cartório, esse registro é feito na matrícula, é o que determina o Art. 228, da Lei nº6.05/73 (Lei dos Registros Públicos), pois bem, a matrícula está contida em uma folha de papel, em um livro ou uma ficha, que tem um determinado número e só se refere a apenas um imóvel em particular, portanto, o imóvel possui uma única matrícula, que é a “carteira de identidade do imóvel”, onde estará transcrito todos acontecimentos e fatos ocorridos no imóvel, como se fosse o histórico. Sendo possível saber todos os seus proprietários, como também, quantas vezes o mesmo foi hipotecado, se está totalmente quitado, sua metragem correta e quantos metros quadrados tem de área construída, enfim, tudo que ocorrer com o imóvel deverá estar registrado na sua matrícula. Se da escritura pública constar que existe $\frac{3}{4}$ sendo 2 (duas) suítes e na matrícula, na descrição do imóvel ou em averbação (Art.167, II, 4, da Lei dos Registros Públicos), não constar a existência dessa edificação (Exemplo: O imóvel está descrito na matrícula como sendo “ $\frac{3}{4}$ sendo 1(uma) suíte” e não existe averbação da construção de mais 1 (uma) suíte), o registro da escritura poderá ser indeferido pelo cartório imobiliário.

A parte principal do registro imobiliário é a matrícula, pois, só é considerado proprietário o indivíduo que efetuou o registro do título na matrícula do imóvel, o Código Civil no Art. 1.245, que deixa claro: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”. O imóvel só poderá estar registrado no cartório imobiliário referente à circunscrição que o imóvel estiver localizado, não necessariamente situado próximo do imóvel, onde os registros são públicos, o que significa que o público em geral, pode ter acesso a eles.

É muito importante o corretor antes de vender um imóvel, solicitar a Certidão do Imóvel, pois algumas anotações poderão surgir e merecer especial atenção, podendo conter informações de prováveis riscos ou determinadas restrições para eficácia da aquisição do bem, como exemplo: 1) Imóvel é bem da família – só poderá ser vendido mediante autorização do juiz; 2) Hipoteca – destina-se o bem

imóvel para a garantia de uma determinada dívida, ficando assim vinculado o bem a dívida. 3) Existência de contrato de locação – poderá estar registrado ou averbado na matrícula do imóvel, onde o locatário tem direito de preferência, onde o mesmo, poderá adquirir em igualdade de condições com terceiros; 4) a) Penhora, b) arresto, c) sequestro – a) penhora, é um ato judicial que inicia um procedimento que objetiva a satisfação de um determinado débito, onde a penhora tem prioridade sobre a venda, b) arresto, tem efeitos semelhantes aos da penhora, pois também visa à satisfação do credor. A diferença consiste em ser o arresto uma medida cautelar, mas antecedente ao ato de penhora, c) sequestro, está previsto no Art. 125, do Código de Processo Penal, que prevê: “ Caberá sequestro dos bens imóveis, adquiridos pelo indiciado com os proventos da infração, ainda que já tenham sido transferidos a terceiro”, são casos de imóveis adquiridos com o produto de crime; 5) Servidão – é um direito que o proprietário de um imóvel tem em face de outro imóvel, para existência de uma servidão é preciso que existam dois bens imóveis, com donos diferentes, onde existe o imóvel dominante e o imóvel serviente. Ao proprietário do imóvel dominante é concedido o direito de servidão sobre o imóvel serviente. Significando que o proprietário do imóvel serviente terá algum tipo de restrição na utilização de seu imóvel, em favor do proprietário do imóvel dominante.

A servidão não impede a compra, mas o adquirente estará obrigado a observá-la; 6) Existência de um usufrutário – é a hipótese em que uma pessoa é proprietária de um imóvel e outra é a usufrutária desse mesmo imóvel, é aquela em que geralmente os pais doam aos filhos a propriedade de um imóvel, mas se reserva o usufruto.

Aquele que é proprietário, mas não tem usufruto, é o nu-proprietário, porque lhe falta o usufruto, não tendo o direito de usar nem de colher seus eventuais rendimentos.

Assim, quem poderá morar no imóvel é o usufrutário e não o nu-proprietário; se o imóvel estiver locado, o dinheiro do aluguel irá para o usufrutário. Só após a morte do usufrutário, é que o comprador poderá usufruir do imóvel adquirido; 7) Imóvel se encontra prometido à venda – o proprietário de um imóvel, pode ter prometido vendê-lo a terceiro. Esse terceiro poderá registrar no cartório imobiliário, esse contrato de promessa de compra e venda, onde ele terá o direito a exigir do

proprietário vendedor a escritura pública de compra e venda, (mais conhecida como “escritura definitiva”), desde que pague o preço combinado; 8) Usucapião – se o imóvel foi adquirido por usucapião, o comprador deverá verificar se essa aquisição foi válida, se o processo que culminou na outorga da propriedade por usucapião atendeu os requisitos legais; 9) Desapropriação – é um direito público por meio do qual a administração pública obtém para si a propriedade de um bem de outrem.

3.8 O que é Laudêmio ?

Laudêmio é uma taxa a ser paga à União, quando de uma transação imobiliária com escritura definitiva de compra e venda, em terrenos pertencentes à Marinha do Brasil.

Nos termos do Art. 2º do Decreto Lei nº 9.760/46, “ São terrenos da marinha, em sua profundidade de 33 metros, medidos horizontalmente para a parte de terra, da posição da linha preamar médio do ano de 1831:

- a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés;
- b) os que contornam as ilhas, situados em zonas onde se faça sentir a influência das marés.

Os possuidores de imóveis localizados em áreas pertencentes à marinha são classificados em dois tipos: 1) Ocupantes – tem apenas o direito de ocupação, que são a maioria; 2) Foreiros – que tem o direito de ocupação e domínio útil, são os moradores da orla das praias.

Quando se tratar de uma transação imobiliária, onde o imóvel está situado em terreno da marinha, o corretor deverá procurar a Secretaria do Patrimônio da União (SPU), para quitar a taxa de laudêmio e retirar a certidão, para que possa comprovar de fato a quitação do imóvel junto à União, no Cartório de Notas e Registro de Imóveis lavrando a escritura definitiva.

4 A Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis

4.1 Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis

No cenário imobiliário, é de grande valia a figura do corretor de imóveis, no entanto esse profissional tem que estar bem preparado e consciente da sua responsabilidade em agir com grande transparência, sempre oferecendo ao mercado negócio seguro, consciente das suas obrigações, prestando todas as informações espontaneamente sobre o andamento dos negócios. O corretor deve cumprir todas determinações previstas no Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis, contidas no Art 4º da Resolução nº 326/92 do (COFECI) Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, onde prevê: “ Cumprir 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; 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; VII – 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 interesses, ou for praxe usual na jurisdição”. Alertamos aos corretores, para tomarem bastante cuidado com o inciso III do Art. 4º do código acima, onde o corretor em hipótese alguma não tem o direito e nem deve intermediar uma transação, sabendo que esta

operação comercial é contrária ao nosso Código de Ética Profissional, podemos citar como exemplo: um imóvel de propriedade de dois irmãos, onde um deles resolve vender, mas não comunica o fato ao outro, com a má intenção de receber a totalidade do negócio. Para isso, induz o comprador a formalizar a transação através de documento particular e, ainda, falsifica a assinatura do outro irmão, que também é proprietário. Esta transação é totalmente ilegal pelo fato da falsificação da assinatura e pela falta de concordância do outro proprietário; é realmente injusta pois está caracterizado que o irmão infrator, está prejudicando o seu irmão, essa atitude é completamente imoral, pois rompe todos os princípios de família, portanto o corretor deve recusar imediatamente essa intermediação. Quanto a responsabilidade do corretor de imóveis, está contida no mesmo Código de Ética Profissional e na Resolução acima, conforme prevê o 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”. Iremos fazer um exame profundamente a estes conceitos: a) **Imperícia** – inexperiência sobre a arte ou profissão que exerce, incompetência; b) **Imprudência** – um comportamento de precipitação, de falta de cuidado, o indivíduo sabe que é errado, mas mesmo assim, pratica o ato; c) **Negligência** – falta de cuidado que se deve ter ao exercer certo ato; d) **Infrações ética** – deixar de cumprir qualquer determinação, previsto no Código de Ética Profissional ou mesmo nos costumes.

4.2 Responsabilidade Civil do Corretor perante o Código Civil

Porém, todos os profissionais que desempenha qualquer tipo de atividade no exercício do seu ofício e que venha causar dano a outrem, por ato ilícito, independentemente da culpa, têm obrigação de indenizar, conforme ditames dos Arts. 927 a 943 do Código Civil, portanto essa responsabilidade tem uma abrangência a todas as pessoas, principalmente ao próprio corretor de imóveis, onde tem envolvimento de grande soma de dinheiro, em sua prestação de serviços profissionais.

Ocorre que essas obrigações, podem ser derivadas por contrato, que por sua vez, pode ser uma obrigação de meio, onde o contratado se obriga por em execução o seu serviço, mas sem garantir, entretanto o resultado esperado, é o caso específico do corretor de imóveis, exatamente o que recomenda o Art. 723, do Código Civil, não podendo garantir o êxito do contrato, porém esse artigo deixa claro que as informações devem ser espontâneas, como também todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, a respeito da segurança ou risco se houver, referente ao negócio, inclusive de valores e tudo mais que venha influir nos respectivos resultados da sua missão. No início do Art. 723, do Código Civil, é dito que: “ O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer,[...]”, não exigindo conhecimentos profundos especializados ou técnicos, mas no entanto, se por ventura o corretor omitir para o pretendente comprador, que naquele logradouro, quando chove, as ruas ficam intransitáveis para pedestres, dificultando o acesso ao imóvel; pois é aí justamente que a norma tem seu alcance; onde a obrigação do corretor era ter executado uma diligência com prudência nas vizinhanças, conforme continuação do mesmo artigo: “ [...] para prestar ao seu cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio [...]”. Está caracterizado o descumprimento da Lei, conforme § único do Art. 927, do Código Civil, portanto o corretor ficará obrigado a indenizar, pois o mesmo agiu de má fé, acarretando prejuízo ao promitente comprador, que perdeu a chance de ter comprado outro imóvel, sem o risco eminente de alagamento naquele logradouro.

Atualmente a construção civil, quase todo mês aqui em Aracaju-SE, entrega no mínimo uma unidade nova de um edifício com 60 aptos ou até mesmo um condomínio de casas, na chamada área de expansão, para atender a grande demanda de moradia e investimentos naquela área, onde está ocorrendo um super aquecimento no mercado imobiliário, aliados na facilidade de financiamentos, para inúmeros projetos do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), “Minha Casa Minha Vida” e diversas construtoras particulares acompanham esses acontecimentos, lançando para a classe média, vários projetos em construção, nos quais, todos os empreendimentos prometem a realização do sonho da casa própria, onde todos compram os imóveis na planta, planejando realizar a mudança no prazo

de entrega determinado no contrato, porém, na maior parte das vezes os compradores são enganados, e deparam-se com enormes atrasados, indesculpáveis em sua grande maioria; acreditamos que na realidade foi por falta de planejamento da construtora ou incorporadora, cabendo às pessoas lesadas ir no encalço dos seus direitos, pois bem, o corretor de imóvel é responsável, o mesmo, deverá estar atento quando atender um cliente no stand de vendas desses empreendimentos, prestando todos os esclarecimentos do negócio, alertando o prazo de entrega dessas unidades, se existe no contrato, alguma cláusula referente à data de entrega das respectivas chaves do imóvel e verificando a existência de multas para a construtora se não cumprir dentro do prazo previsto, isto são medidas obrigatórias que o corretor deve esclarecer aos clientes, para que não venha provocar prejuízos aos mesmos, imaginamos uma família que mora há anos de aluguel e que conta nos dedos os anos, meses e dias, para a entrega da tão sonhada casa própria, para fazer dela sua moradia e da sua família, criando uma grande expectativa e no dia estipulado no contrato de compra e venda do imóvel, a construtora apresenta várias desculpas injustificadas pelo respectivo atraso de entrega. Pronto, o princípio da boa fé está caracterizado no Art. 422, do Código Civil que prevê: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”, onde o corretor tem obrigação de alertar que pode ocorrer infelizmente essa entrega definitiva das chaves do imóvel com prazo não previsto no contrato, ocorrendo assim rompimento da promessa de entregar o imóvel no prazo acordado, dando causa à rescisão contratual, podendo ocorrer inclusive a imediata devolução integral das prestações já pagas com correção monetária e se comprovado que o corretor não prestou esclarecimentos a respeito do prazo de entrega, omitindo essas informações que provocou prejuízos materiais e danos morais, ao seu cliente, automaticamente deverá arcar com as indenizações proporcionais ao atraso de entrega, devendo assumir o pagamento do dano direto e imediato, com as respectivas despesas ocorridas com a contratação da corretagem, inclusive com a perda da chance, caso o comprador prove e demonstre, que poderia ter adquirido outro negócio com maiores vantagens e condições de pagamento.

4.3 A responsabilidade civil perante o Código de Defesa do Consumidor

Poderemos considerar o corretor de imóveis um fornecedor de serviços dentro do contrato de corretagem, onde pode figurar uma relação de consumo entre as partes, sendo assim o documento oficial que rege essa vinculação será o Código de Defesa do Consumidor.

Observe essa situação, que chama nossa atenção e que está vinculado ao consumo: a maioria dos imóveis próximos à praia não são lajeados, detalhe muito importante, que não pode deixar de ser observado pelo comprador, onde o corretor tem a obrigação de informar essa particularidade, que está bem à vista de todos, porém cabe ao corretor comunicar imediatamente e espontaneamente ao seu cliente, essa característica, mesmo que esteja ciente da depreciação da respectiva casa, é de inteira responsabilidade civil do corretor de imóvel, pois sua omissão levará prejuízo imediato, devendo indenizar seu cliente, conforme preconiza o caput do Artigo nº 14, do Código de Defesa do Consumidor: “ 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.” Nesse caso, o fornecedor ou prestador de serviços, ou profissional liberal, ou corretor autônomo, que foi contratado pelo comitente, para executar a mediação do negócio imobiliário, não havendo nenhum vínculo empregatício e nem subordinação, com qualquer empresa no ramo imobiliário, fica portanto sujeito ao regime subjetivo, conforme ditames do artigo nº 14, § 4º, do Código de Defesa do Consumidor: “ A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante verificação da culpa.” Cabendo ao corretor, provar por todos os meios possíveis, que prestou todos os esclarecimentos que estavam ao seu alcance, se não conseguir comprovar essa situação, deverá indenizar à vítima do prejuízo. É interessante atentar para um detalhe, atualmente todos os corretores estão utilizando o e-mail, se por ventura o corretor enviou um e-mail para o comprador, dando as características do imóvel, inclusive informando-o da inexistência da laje, com as fotos anexas, seria uma prova real, para confirmação das informações e esclarecimentos prestados.

A propaganda abusiva ou enganosa é totalmente proibida pelo Código de Defesa do Consumidor, e neste contexto, está inserido a oferta que o corretor de imóveis divulgou em determinado meio de comunicação, para atrair pessoas interessadas na compra de qualquer bem imóvel, não devendo em hipótese alguma tornar público uma falsa informação, como por exemplo, publicar que a casa ofertada está de frente por mar, mas na verdade, está localizada à 500m da praia, como também editar que determinada casa possui uma suíte master, mas na realidade essa suíte é comum, isto é, não tem as características que possui uma suíte master, como por exemplo: a) Armários embutidos, b) Closet c/armários, c) WC c/banheira de hidro massagem e d) Box com blindex e chuveiro elétrico, são esses acessórios que normalmente identifica em todas as regiões do Brasil uma suíte master, portanto são exemplos típicos de propaganda enganosa, que submete ao corretor as sanções tanto civil (indenização), como penal, conforme previsão no Art. 66 do Código de Defesa do Consumidor que prevê: “ Fazer afirmação falsa ou enganosa, ou omitir informação relevante sobre a natureza, característica , qualidade, quantidade, segurança, desempenho, durabilidade, preço ou garantia de produtos e serviços: Pena – Detenção de tres meses a um ano e multa. § 1º Incorrerá nas mesmas penas quem patrocinar a oferta. § 2º Se o crime é culposo: Pena – Detenção de um a seis meses ou multa.” Assim como está previsto no Art. 67 do Código de Defesa do Consumidor: “ Fazer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser enganosa ou abusiva: Pena – Detenção de tres meses a um ano e multa.

4.4 A Responsabilidade nas Incorporações Imobiliárias

O Artigo 28, no parágrafo único, da Lei 4.591/64, que trata da matéria, “incorporação imobiliária”, tem nos seus termos: “ Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária à 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”.

Em outras palavras, surge quando alguém, podendo ser pessoa física ou jurídica, resolve construir um determinado edifício, ou um condomínio de casas, em

um determinado terreno, com dinheiro obtido dos futuros proprietários, esse alguém é o incorporador, onde seu principal objetivo é a obtenção do lucro.

Nesse sentido dispõe o caput do Art. 29 da Lei nº 4.591/64:

“Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominal, ou que meramente aceita 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”.

O incorporador no direito brasileiro, responde civil e criminalmente pela consecução de todo o empreendimento imobiliário desenvolvido conforme ditames dos Artigos 65 e 66 da Lei de Incorporações, referente ao atraso da entrega da obra e pelo não cumprimento do respectivo memorial descritivo prometido, com as qualidades previstas no contrato de compra e venda, caracterizando-se o adquirente como consumidor final, submentado-se também os ditames do Código de Defesa do Consumidor, como propaganda enganosa e abusiva.

Citamos como exemplo o seguinte: no memorial descritivo, estava previsto que a luz, água e gás, teriam sua medição por apartamento e que os pisos seriam todos de cerâmica tipo porcelanato, mas não foi entregue, conforme memorial descritivo previsto no contrato, assim todos os adquirentes deverão recorrer os seus direitos através da justiça.

5 CONCLUSÃO

Apresentação deste trabalho acadêmico tem como principal preocupação a Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis, pois vivemos praticamente em um mundo cercado de responsabilidade civil ou penal por todos os lados, onde todos os atos praticados perante a sociedade, funciona como fosse um rio enorme que desaguasse na imensidão do mar do Direito, pois os princípios e normas sempre continuarão previstos por todos os Códigos e Estatutos. Podemos citar como exemplo os conceitos dos atos ilícitos e do próprio abuso do direito, assim também, as perdas e danos e a grande importância do contrato afirmado pela responsabilidade das partes; conforme previsões do Art. 389 e Art. 392, do Código Civil, tendo como finalidade principal proteger o lícito e castigar o ilícito, pois quando alguém se compromete a prestar determinado serviço profissional a outrem, este, tem obrigação de cumprir o que realmente prometeu, não cumprindo essa obrigação, responderá o devedor por perdas e danos, foi com essa intenção que esse labor foi desenvolvido, procurando dar ênfase a Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis. Todos os profissionais precisam estar cada vez mais bem preparados e treinados para um mercado de competitividade crescente, portanto, para um corretor de imóveis poder vender uma propriedade residencial ou comercial com sucesso, ele deverá entender uma série de variáveis intervenientes que deverão afetar a decisão de compra e venda, devendo saber lidar com elas. Inclusive entender de tributos, os quais, tornam a transação imobiliária uma venda diferenciada, tendo habilidade, o profissional saberá conduzir as ações até sua efetivação com sucesso, não devendo jamais esquecer de seu compromisso com as partes do contrato de corretagem e sua obrigação de prestar todos os esclarecimentos e informações que o negócio exige, sempre com prudência, para que não venha provocar dano ou perdas aos contratantes. Neste mundo moderno que vivemos, devemos acompanhar o crescimento acelerado do progresso, onde o direito brasileiro evoluiu muito, dando garantias a produtos e serviços prestados a sociedade, com especial proteção ao consumidor, com a entrada em vigência do Código de Defesa do Consumidor, que veio para de fato, acompanhar esta tendência moderna do mercado, dando destaque ao dever de informação e

esclarecimentos, aos serviços prestados adequadamente aos consumidores, aumentando portanto a busca por profissional qualificado para intermediar o negócio imobiliário.

6 REFERÊNCIAS

CALADO, Luiz. “ **Imóveis: seu guia para fazer da compra e venda um grande negócio.**” São Paulo: Saraiva, 2010

CASSETARI, Christiano. **Elementos de Direito Civil.**” São Paulo: Saraiva, 2011.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. “ **Programa de Responsabilidade Civil.**” São Paulo: Atlas, 10 ed, 2012

CAVALIERI FILHO, Sérgio. “ **Programa de Direito do Consumidor.**” São Paulo: Atlas, 2008.

DINIZ, Maria Helena. “ **Curso de Direito Civil Brasileiro – Responsabilidade Civil.**” São Paulo: Saraiva, 25 ed, 2011, 7v.

DINIZ, Maria Helena. “ **Curso de Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas.**” São Paulo: Saraiva, 25 ed. 2010.

GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO. Rodolfo. “**Novo curso de Direito Civil – responsabilidade civil.**” São Paulo: Saraiva, 10 ed. 2012.

JARDIM, Juarez de Marcos. “ **A profissão do corretor de imóveis: teoria e prática.**” São Paulo: R G Editores, 2005.

LINDENBERG FILHO, Sylvio de Campos. “**Guia prático do corretor de imóveis: fundamentos e técnicas.**” São Paulo: Atlas, 2006.

MENDONÇA, Joaquim A. R. e BORGES, Sueli R. M. “ **Imóveis de terceiros ou avulsos.**” São José do Rio Preto – SP: Mundial, 2005.

RAPOSO, Alexandre e FERREIRA, Hélio Ricardo. “ **Deveres Legais do Corretor de Imóveis.**” Rio de Janeiro: EDITAI, 1996.

PEREIRA, Caio Maio da Silva. “**Condomínio e Incorporações.**” Rio de Janeiro: Forense, 7. ed. 1993.

SILVA, Bruno Mattos e. “ **Compra de Imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos.**” São Paulo: Atlas, 7 ed. 2009.

TARTUCE, Flávio. “ **Direito Civil – Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil.**” São Paulo: Método, 8 ed. 2013.

ANEXO A: Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**Presidência da República**
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos**LEI Nº 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978.**

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

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA , faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.

Art 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

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

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

Art 4º A inscrição do Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica será objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Art 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.

Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

Parágrafo único. As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito.

Art 7º Compete ao Conselho Federal e aos Conselhos Regionais representar, em juízo ou fora dele, os legítimos interesses da categoria profissional, respeitadas as respectivas áreas de competência.

Art 8º O Conselho Federal terá sede e foro na Capital da República e jurisdição em todo o território nacional.

Art 9º Cada Conselho Regional terá sede e foro na Capital do Estado, ou de um dos Estados ou Territórios da jurisdição, a critério do Conselho Federal.

Art 10. O Conselho Federal será composto por dois representantes, efetivos e suplentes, de cada Conselho Regional, eleitos dentre os seus membros.

~~Art 11. Os Conselhos Regionais serão compostos por vinte e sete membros efetivos, eleitos dois terços por votação secreta em assembléia geral especialmente convocada para esse fim e um terço integrado por representantes dos Sindicatos de Corretores de Imóveis que funcionarem regularmente na jurisdição do Conselho Regional.~~

Art. 11. Os Conselhos Regionais serão compostos por vinte e sete membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos em chapa pelo sistema de voto pessoal indelegável, secreto e obrigatório, dos profissionais inscritos, sendo aplicável ao profissional que deixar de votar, sem causa justificada, multa em valor máximo equivalente ao da anuidade. ([Redação dada pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003](#))

~~Parágrafo único. O disposto neste artigo somente será observado nas eleições para constituição dos Conselhos Regionais após o término dos mandatos vigentes na data desta lei. ([Revogado pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003](#))~~

Art 12. Somente poderão ser membros do Conselho Regional os Corretores de Imóveis com inscrição principal na jurisdição há mais de dois anos e que não tenham sido condenados por infração disciplinar.

Art 13. Os Conselhos Federal e Regionais serão administrados por uma diretoria, eleita dentre os seus membros.

§ 1º A diretoria será composta de um presidente, dois vice-presidentes, dois secretários e dois tesoureiros.

§ 2º Junto aos Conselhos Federal e Regionais funcionará um Conselho Fiscal, composto de três membros, efetivos e suplentes, eleitos dentre os seus membros.

Art 14. Os membros do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais terão mandato de três anos.

Art 15. A extinção ou perda de mandato de membro do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais ocorrerá:

- I - por renúncia;
- II - por superveniência de causa de que resulte o cancelamento da inscrição;
- III - por condenação a pena superior a dois anos, em virtude de sentença transitada em julgado;
- IV - por destituição de cargo, função ou emprego, mencionada à prática de ato de improbidade na administração pública ou privada, em virtude de sentença transitada em julgado;
- V - por ausência, sem motivo justificado, a três sessões consecutivas ou seis intercaladas em cada ano.

Art 16. Compete ao Conselho Federal:

- I - eleger sua diretoria;
- II - elaborar e alterar seu regimento;

III - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua diretoria, bem como a previsão orçamentária para o exercício seguinte;

IV - criar e extinguir Conselhos Regionais e Sub-regiões, fixando-lhes a sede e jurisdição;

V - baixar normas de ética profissional;

VI - elaborar contrato padrão para os serviços de corretagem de imóveis, de observância obrigatória pelos inscritos;

VII - fixar as multas, anuidades e emolumentos devidos aos Conselhos Regionais;

VIII - decidir as dúvidas suscitadas pelos Conselhos Regionais;

IX - julgar os recursos das decisões dos Conselhos Regionais;

X - elaborar o regimento padrão dos Conselhos Regionais;

XI - homologar o regimento dos Conselhos Regionais;

XII - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas dos Conselhos Regionais;

XIII - credenciar representante junto aos Conselhos Regionais, para verificação de irregularidades e pendências acaso existentes;

XIV - intervir temporariamente nos Conselhos Regionais, nomeando diretoria provisória, até que seja regularizada a situação ou, se isso não ocorrer, até o término do mandato:

a) se comprovada irregularidade na administração;

b) se tiver havido atraso injustificado no recolhimento da contribuição;

XV - destituir diretor de Conselho Regional, por ato de improbidade no exercício de suas funções;

XVI - promover diligências, inquéritos ou verificações sobre o funcionamento dos Conselhos Regionais e adotar medidas para sua eficiência e regularidade;

XVII - baixar resoluções e deliberar sobre os casos omissos.

§ 1º Na fixação do valor das anuidades referidas no inciso VII deste artigo, serão observados os seguintes limites máximos: [\(Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003\)](#)

I – pessoa física ou firma individual: R\$ 285,00 (duzentos e oitenta e cinco reais); [\(Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003\)](#)

II – pessoa jurídica, segundo o capital social: [\(Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003\)](#)

a) até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais): R\$ 570,00 (quinhentos e setenta reais); [\(Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003\)](#)

b) de R\$ 25.001,00 (vinte e cinco mil e um reais) até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais): R\$ 712,50 (setecentos e doze reais e cinquenta centavos); [\(Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003\)](#)

c) de R\$ 50.001,00 (cinquenta mil e um reais) até R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais): R\$ 855,00 (oitocentos e cinquenta e cinco reais); [\(Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003\)](#)

d) de R\$ 75.001,00 (setenta e cinco mil e um reais) até R\$ 100.000,00 (cem mil reais): R\$ 997,50 (novecentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos); [\(Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003\)](#)

e) acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais): R\$ 1.140,00 (mil, cento e quarenta reais). [\(Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003\)](#)

§ 2º Os valores correspondentes aos limites máximos estabelecidos no § 1º deste artigo serão corrigidos anualmente pelo índice oficial de preços ao consumidor. [\(Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003\)](#)

Art 17. Compete aos Conselhos Regionais:

- I - eleger sua diretoria;
- II - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua diretoria, bem como a previsão orçamentária para o exercício seguinte, submetendo essa matéria à consideração do Conselho Federal;
- III - propor a criação de sub-regiões, em divisões territoriais que tenham um número mínimo de Corretores de Imóveis inscritos, fixado pelo Conselho Federal;
- IV - homologar, obedecidas as peculiaridades locais, tabelas de preços de serviços de corretagem para uso dos inscritos, elaboradas e aprovadas pelos sindicatos respectivos;
- V - decidir sobre os pedidos de inscrição de Corretor de Imóveis e de pessoas jurídicas;
- VI - organizar e manter o registro profissional das pessoas físicas e jurídicas inscritas;
- VII - expedir carteiras profissionais e certificados de inscrição;
- VIII - impor as sanções previstas nesta lei;
- IX - baixar resoluções, no âmbito de sua competência.

Art 18. Constituem receitas do Conselho Federal:

- I - a percentagem de vinte por cento sobre as anuidades e emolumentos arrecadados pelos Conselhos Regionais;
- II - a renda patrimonial;
- III - as contribuições voluntárias;
- IV - as subvenções e dotações orçamentárias.

Art 19. Constituem receitas de cada Conselho Regional:

- I - as anuidades, emolumentos e multas;
- II - a renda patrimonial;
- III - as contribuições voluntárias;
- IV - as subvenções e dotações orçamentárias.

Art 20. 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;
- II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;
- III - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
- IV - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade de profissional sem mencionar o número de inscritos;
- V - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
- VI - violar o sigilo profissional;

VII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantias ou documentos que lhe tenham sido entregues a qualquer título;

VIII - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;

IX - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção;

X - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional.

Art 21. Compete ao Conselho Regional aplicar aos Corretores de Imóveis e pessoas jurídicas as seguintes sanções disciplinares;

I - advertência verbal;

II - censura;

III - multa;

IV - suspensão da inscrição, até noventa dias;

V - cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

§ 1º Na determinação da sanção aplicável, orientar-se-á o Conselho pelas circunstâncias de cada caso, de modo a considerar leve ou grave a falta.

§ 2º A reincidência na mesma falta determinará a agravação da penalidade.

§ 3º A multa poderá ser acumulada com outra penalidade e, na hipótese de reincidência na mesma falta, aplicar-se-á em dobro.

§ 4º A pena de suspensão será anotada na carteira profissional do Corretor de Imóveis ou responsável pela pessoa jurídica e se este não a apresentar para que seja consignada a penalidade, o Conselho Nacional poderá convertê-la em cancelamento da inscrição.

Art 22. Aos servidores dos Conselhos Federal e Regionais de Corretores de Imóveis aplica-se o regime jurídico das Leis do Trabalho.

Art 23. Fica assegurado aos Corretores de Imóveis, inscritos nos termos da Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962, o exercício da profissão, desde que o requeiram conforme o que for estabelecido na regulamentação desta lei.

Art 24. Esta lei será regulamentada no prazo de trinta dias a partir da sua vigência.

Art 25. Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art 26. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a [Lei número 4.116, de 27 de agosto de 1962.](#)

Brasília, 12 de maio de 1978; 157º da Independência e 90º da República.

ERNESTO GEISEL

Arnaldo Prieto

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 15.5.1978