

GUILHERME MARTINS SOUZA

**RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS NO
NEGÓCIO JURÍDICO**

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2022

GUILHERME MARTINS SOUZA

**RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS NO
NEGÓCIO JURÍDICO**

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho de Curso da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do Prof. Me. Rivaldo de Jesus Rodrigues.

GUILHERME MARTINS SOUZA

**RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS NO
NEGÓCIO JURÍDICO**

Anápolis, 20 de junho de 2022.

Banca Examinadora

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, à Deus, por me abençoar e permitir alcançar a conclusão do curso, diante tantas dificuldades. Aos meus pais, por todo apoio e por acreditar em meu futuro. À minha namorada, Beatriz Roberta, por todo auxílio e atenção durante essa caminhada.

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso possui como foco principal a análise e apresentação acerca da responsabilidade civil do corretor de imóveis no negócio jurídico. O trabalho tem como objetivo central discutir sobre a responsabilidade civil do corretor de imóveis no negócio jurídico, baseando-se no ordenamento jurídico brasileiro vigente. À vista disso, adotou-se uma metodologia bibliográfica, tendo como base a exposição do pensamento de variados autores sobre o presente tema. Além disso, houve a utilização de artigos científicos, teses, bem como dissertações, de modo a garantir uma fundamentação assertiva e concreta acerca do tema. Destarte, a justificativa da realização da presente pesquisa se dá pelo fato de que o assunto merece total atenção, tendo em vista o destaque da profissão no atual cenário, além do aquecimento do mercado imobiliário no país. Sendo assim, o trabalho de conclusão de curso garante um importante papel na sociedade, o que justifica o intenso grau de relevância da pesquisa.

Palavras-chave: Responsabilidade Civil. Corretagem. Regulação. Corretor de Imóveis.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO I – RESPONSABILIDADE CIVIL NO DIREITO BRASILEIRO	03
1.1 Histórico	03
1.2 Definição/ Conceito	07
1.3 Pressupostos da Responsabilidade Civil	08
1.4 Teoria da Responsabilidade	14
CAPÍTULO II – CORRETAGEM IMOBILIÁRIA	17
2.1 Corretor de Imóveis - Conceito.....	17
2.2 Corretagem imobiliária no Brasil – Historicidade	21
2.3 O corretor de imóveis e o mercado atual.....	24
CAPÍTULO III – RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS	29
3.1 Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis – Código Civil.....	29
3.2 Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis – CDC	33
3.3 Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis – Propaganda e Divulgação.....	35
CONCLUSÃO	39
REFERÊNCIAS.....	40

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa possui como tema central a discussão e análise de um assunto de grande relevância no cenário atual, sendo ele, a responsabilidade civil do corretor de imóveis no negócio jurídico, baseando-se no ordenamento jurídico brasileiro vigente. No entanto, será utilizado o método interpretativo, doutrinário e legislativo, aliado a uma abordagem dedutiva-qualitativa e por procedimentos bibliográfico e historiográfico.

Tendo como intuito principal a apresentação detalhada do assunto em tela, houve uma preocupação em discorrer, preliminarmente, sobre a responsabilidade civil no direito brasileiro, seguindo da abordagem acerca da profissão do corretor de imóveis, considerando que tal atividade profissional evoluiu e se especializou, atendendo o constante crescimento do mercado imobiliário em todo o território nacional.

É notório que o ordenamento jurídico exerce um poderoso papel, como forma de garantia para um bom resultado no negócio jurídico. Sendo assim, a responsabilidade civil busca atender as necessidades sociais resultantes de conflitos pessoais. É de conhecimento que a sua principal atribuição é buscar evitar lesão à alguém. Dessa forma, a responsabilidade engloba, diretamente, a reparação de danos causados aplicando-se medidas legais e jurídicas para a solução de problemáticas que a envolvam.

Entretanto, o objetivo central é de não deixar as partes saírem prejudicadas, ou seja, sem ressarcimento, em casos de dano. Conforme o

desenvolvimento e relevância acerca do assunto, surgem também pensamento diversos, na intenção de atender todas as demandas nas necessidades sociais.

Ademais, assim como dito anteriormente, a profissão discutida surgiu no período colonial, de maneira a atender as demandas de período. Contudo, nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira tem sido um dos principais fatores para o aquecimento do mercado no país. Houve o desenvolvimento das cidades, de modo a contribuir para o aumento gradativo de construções civis.

Tais acontecimentos influenciam diretamente no favorável cenário para negócios em que o país se encontra. Dessa forma, se torna imprescindível o estudo mais aprofundado sobre a responsabilidade civil do corretor de imóveis, bem do entendimento dessa profissão que se torna cada vez mais explorada em nacional.

CAPÍTULO I – RESPONSABILIDADE CIVIL NO DIREITO BRASILEIRO

O presente trabalho proposto pretende examinar, exibir e levantar questões relacionadas à responsabilidade civil aplicada à profissão de destaque no cenário atual, o corretor de imóveis. No entanto, a responsabilidade está abarcada pelo ordenamento jurídico brasileiro, a fim de reparar os danos ocorrentes.

À vista disso, o primeiro capítulo a ser estudado irá abordar os aspectos históricos da responsabilidade civil, bem como seu conceito e definição. Outrossim, irá discorrer sobre os pressupostos que demonstram sua validade, e também, as teorias que envolvem o instituto jurídico da responsabilidade civil.

1.1 Histórico

Preliminarmente, é válido dizer que a responsabilidade civil possui um grande e relevante histórico social. No entanto, é de entendimento que desde os primórdios da sociedade, com os primeiros relacionamentos entre a espécie, tornou-se necessário a solução de conflitos, de modo a sanar os danos causados por algum indivíduo. Dessa forma, a ação contra os danos sofridos em decorrência de um ato ilícito sofre gradativamente modificações ao longo do tempo.

No primeiro estágio da evolução do instituto da responsabilidade civil, era considerado pelo povo somente a ação ou omissão do indivíduo. No entanto, nesse período, a convivência social se baseava nos costumes, de modo que contribuía para que os ofendidos agissem de forma direta e violenta contra o causador do dano. A

vingança em questão acontecia coletivamente, sendo caracterizada, assim como abordado por Maria Helena Diniz, como uma “reação conjunta do grupo contra o agressor pela ofensa a um de seus componentes” (DINIZ, 2009, p.11).

Ainda analisando o primeiro momento histórico da responsabilidade civil, pode-se analisar o pensamento de Flavio Tartuce sobre o discutido. Segundo ele, “com os primeiros relacionamentos humanos, em particular obrigacionais, surgiram os conflitos, as relações endêmicas, as patologias, os crimes, bem como as disputas familiares e tribais” (TARTUCE, 2021, p.20).

Isto posto, tendo em vista o exposto em sua obra, entende-se que o marco inicial ocorreu em Roma e o momento ficou conhecido como *Período de Talião*. Nessa época, a retaliação passou a ser reconhecida e legitimada pelo Poder Público. Dessa forma, assim como o Flavio aborda, entendia-se que o castigo servia como punição pelo ato ilícito causado a *outrem*. Entrou em vigor a Lei de Talião, expressa pela ideia do “olho por olho, dente por dente”, que perpetuou a chamada *vingança privada*, ou *vendetta* (TARTUCE, *online*, 2013)

Após o período abordado anteriormente, deu-se início ao período da composição. Em dado momento, tornou-se possível a percepção de vantagens para a vítima, de modo a ocorrer a substituição da violência pela compensação econômica do dano. Todavia, considerando a aplicabilidade da doutrina, o Código de Manu, da cultura hindu, apresentou uma evolução, trazendo em seu conteúdo a previsão de multa ou indenização em favor do prejudicado, baseando-se na ideia do pacifismo (TARTUCE, *online*, 2021).

Posteriormente à essa fase de evolução da responsabilidade civil, foi fixado a proibição do ofendido em fazer justiça com as próprias mãos. Dessa forma, é oportuno destacar o exposto por Carlos Roberto Gonçalves em sua obra, que diz:

[...] quando já existe uma soberana autoridade, o legislador veda à vítima fazer justiça pelas próprias mãos. A composição econômica, de voluntária que era, passa a ser obrigatória, e, aos demais disso, tarifada. É quando, então, o ofensor paga um tanto ou quanto por membro roto, por morte de um homem livre ou de um escravo [...] (GONÇALVES, 2021, p. 22).

Por conseguinte, é oportuno salientar sobre a relevância do advento da *Lex Aquilia*. Sabe-se que tal instrumento é visto como um princípio norteador para a reparação de dano. Sua aprovação ocorreu possivelmente no século III a.c, e “possibilitou atribuir ao titular dos bens o direito de obter pagamento de uma penalidade em dinheiro de quem tivesse destruído ou deteriorado seus bens” (VENOSA, 2021).

A referida Lei de Aquilia é considerada um marco fundamental, de modo que possibilita a aplicação da culpa na obrigação de indenizar. Contudo, retomando o pensamento de Flavio Tartuce (2021) pode-se dizer que a lei exigia três requisitos para sua configuração, os quais influenciam na construção estrutural da responsabilidade civil até nos dias atuais.

O primeiro elemento exigido se identificou como a *iniuria*, onde visava que o dano tivesse origem em ato contrário ao direito. Por conseguinte, identificou-se a *culpa genérica*, responsável por definir um ato positivo ou negativo praticado por dolo ou culpa do agente. Por fim havia a exigência do *damnum* que era tido como um dano patrimonial (TARTUCE, *online*, 2021).

Após o período em que houve o destaque da Lei discutida anteriormente, é importante ressaltar que o Estado assumiu definitivamente o *ius puniendi*, de modo que, assegurou a função de punir os ofensores da ordem jurídica. Contudo, pode-se dizer que tal fato originou a ação de indenização derivada da responsabilidade civil.

Isto posto, tendo em vista a insuficiência das normas já abordadas, é válido ressaltar que houve gradativamente o aperfeiçoamento do instituto de responsabilidade civil, como uma tentativa de alcance amplo para os casos concretos existentes, o qual envolve essa seara do direito.

Por fim, é de grande relevância discorrer sobre a responsabilidade civil no Brasil, tendo em vista que o instituto passou por diversas fases de desenvolvimento em âmbito nacional. No entanto, é de conhecimento que o Código Francês influenciou fortemente o Código Civil brasileiro, de 1916, especificamente no que é

exposto em seu artigo 159, que permite constatar que foi adotada a teoria subjetiva da responsabilidade civil, ou seja, há a exigência de prova da culpa do agente causador do dano e, em determinados casos, presume-se.

Diz o referido artigo que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano” (BRASIL, *online*, 1916).

O atual Código Civil, de 2002, traz em seu escopo sucintas alterações, mesmo mantendo a teoria subjetiva da responsabilidade civil, conforme destacado acima. Como inovação, pode-se considerar o conteúdo disposto nos artigos 186 e 187, onde é imposta a obrigação de reparação do dano causado por ato ilícito, como também aborda a ampliação da noção de ato ilícito.

Destarte, é válido ponderar a teoria do risco, que teve seu surgimento baseado na busca dos juristas franceses por um fundamento para a responsabilidade objetiva, além do aumento de danos ocorridos no período vigente. Entretanto, sabe-se que tal teoria vem ganhando um espaço relevante no cenário atual. Dessa forma, diz Sergio Cavalieri Filho que, nesta modalidade, “todo o prejuízo deve ser atribuído ao seu autor e reparado por quem o causou, independentemente de ter ou não agido com culpa” (CAVALIERI FILHO, 2009, p.191).

Finalmente, tendo em vista o que foi discutido no início deste capítulo, conclui-se que o histórico da responsabilidade civil é marcado pela tentativa de reparação de danos ilícitos causados à alguém. No entanto, é perceptível as diversas alterações aplicadas ao instituto até o período atual, como forma de aperfeiçoamento e maior aplicabilidade.

Contudo, nos próximos tópicos serão discutidos outros pontos relevantes acerca do assunto, com o intuito de conquistar um melhor entendimento sobre a responsabilidade civil aplicada ao corretor de imóveis.

1.2 Definição/Conceito

Após a análise da evolução histórica da responsabilidade civil, é de extrema importância evidenciar sobre suas origens e conceitos. É de conhecimento que a palavra responsabilidade é utilizada em várias áreas da ciência, o que permite uma gama de significados para tal. No entanto, tendo em vista o contexto do presente trabalho, nota-se o enfoque no âmbito jurídico. Sendo assim, conclui-se que o termo responsabilidade diz respeito à obrigação de todos pelos atos ilícitos praticados.

Destarte, é válido considerar a ideia de Álvaro Villaça Azevedo acerca do tema. Segundo ele, a palavra responsabilidade descende do verbo latino *respondere*, de *spondeo*, a qual possui uma relação com o conceito de obrigação de natureza contratual originária no direito romano. Ademais, ele aborda que nesta sistemática, a responsabilidade do devedor se vincula ao credor, considerando os contratos realizados verbalmente, por intermédio de pergunta e resposta (AZEVEDO, 2021).

Tendo em vista o âmbito do direito civil, o instituto da responsabilidade está incluso no ramo do direito obrigacional, ou seja, relativo ao dever de compensar um dano causado. Atualmente, o conceito sofreu uma evolução, e pode-se dizer que a responsabilidade é definida então como a aplicação de medidas para se reparar o dano causado a outrem, através da ação ou omissão daquele que provocou e invadiu a ordem do outro indivíduo (GARCIA, 2008).

Levando em consideração o ordenamento jurídico brasileiro atual, é possível concluir que a responsabilidade civil está elencada ao artigo 186 do Código Civil de 2002. Nota-se que, assim como já discutido anteriormente, a responsabilidade é subjetiva perdurando o conteúdo adotado pelo Código Civil anterior, de 1916, em seu artigo 159, o qual prevê que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito” (BRASIL, *online*, 1916).

De maneira generalizada, pode-se dizer ainda que a responsabilidade civil impõe a necessidade de reparação ao prejuízo causado por aquele que, agindo de forma omissiva ou comissiva, causou dano a outrem. Tal confirmação se dá através do disposto no Código Civil vigente, especificamente em seu artigo 927. Dessa forma, compreende-se que a responsabilidade civil pode ser atinada como uma obrigação de reparar um prejuízo causado à uma pessoa, por fato próprio, ou por fato de pessoas ou coisas que dependam dela (RODRIGUES, 2009).

Ademais, existe também o pensamento de Maria Helena Diniz à respeito do tema. No entanto, entende-se que a responsabilidade civil pode ser vista como

“[...] aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral e/ou patrimonial causado a terceiro em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por que ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda, ou, ainda, de simples imposição legal” (DINIZ, 2012, p.200).

Não obstante, aduz Stoco (2007) que a responsabilidade civil trata-se de “obrigação da pessoa física ou jurídica ofensora de reparar um dano causado por conduta que viola um dever jurídico preexistente de não lesionar (*neminem laedere*) implícito ou expreso na lei” (STOCO, 2007, p.116).

Finalmente, nota-se a necessidade de abordagem da evolução histórica, bem como dos conceitos e definições que envolvem a responsabilidade civil, de maneira à gerar uma maior compreensão acerca do tema, que é tão relevante no âmbito jurídico atual.

1.3 Pressupostos da Responsabilidade Civil

Após a discussão realizada anteriormente, é necessário discorrer sobre os pressupostos da Responsabilidade Civil. Sem embargo, entende-se como pressupostos os elementos caracterizadores da responsabilidade civil. Dessa forma, para que seja configurada a existência da responsabilidade se torna necessário a presença de tais elementos.

Outrossim, a doutrina não é cônsona quanto à classificação dos pressupostos, caracterizadores da responsabilidade civil. Dessa forma, ainda é possível dizer que, mesmo havendo divergências, a grande maioria dos autores baseiam-se no disposto pelo Código Civil, que é o suporte relevante para a definição do tema.

Em análise ao dispositivo citado, conforme leciona Sergio Cavalieri Filho, da expressão “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia”, extrai-se o elemento da conduta culposa. A seguir, considerando o verbo “causar”, presente no texto, extrai-se o nexos causal. Não obstante, o dano é retirado a partir da expressão “violar direito ou causar dano a outrem”.

É imprescindível ressaltar que o posicionamento do autor citado, diz respeito à responsabilidade civil subjetiva, a qual é abordada no dispositivo legal estudado. Portanto, a culpa não é vista como um pressuposto da responsabilidade civil objetiva, que também existe no ordenamento jurídico, pertencendo apenas à responsabilidade civil subjetiva.

Além do autor Sergio Cavalieri Filho, é válido considerar o que diz a autora Maria Helena Diniz. Vejamos:

[...] aponta a existência de três elementos, a saber: a) existência de uma ação, comissiva ou omissiva, qualificada juridicamente, isto é, que se apresenta como ato ilícito ou lícito, pois ao lado da culpa como fundamento da responsabilidade civil há o risco; b) ocorrência de um dano moral ou patrimonial causado à vítima; e) nexos de causalidade entre o dano e a ação, o que constitui o fato gerador da responsabilidade (DINIZ, 2012, p. 99).

Ademais, com base no entendimento exposto por Carlos Roberto Gonçalves (2021), os pressupostos existentes são quatro, descritos na seguinte ordem: Ação ou omissão, culpa ou dolo do agente, relação de causalidade, e por fim, o dano.

Analisando o conteúdo exposto, é possível constatar que, tradicionalmente, a doutrina majoritária continua considerando a culpa genérica ou

lato sensu como um pressuposto do dever de indenizar, em regra. No entanto, é de conhecimento que ainda existem doutrinadores que discordam do pensamento. No entanto, no posicionamento da maioria, tem prevalecido a existência de quatro elementos, sendo eles, a conduta humana, culpa, nexo de causalidade, bem como o dano ou prejuízo. (TARTUCE, 2021).

Tendo em vista a conclusão abordada, é válido discorrer sobre os pressupostos da responsabilidade civil existentes, com base na corrente majoritária, de forma a possibilitar uma maior compreensão do tema.

O primeiro elemento a ser discutido é a conduta humana, que também é chamada por alguns doutrinadores de ato. Maria Helena Diniz (2012, p.56) considera que, a conduta humana, “vem a ser o ato humano, comissivo ou omissivo, ilícito ou lícito, voluntário e objetivamente imputável, do próprio agente ou de terceiro, ou o fato de animal ou coisa inanimada, que cause dano a outrem, gerando o dever de satisfazer os direitos do lesado”.

Contudo, conforme visto acima, o comportamento do indivíduo causador do dano poderá ser comissivo ou omissivo. Entende-se por comissivo a prática de um ato que não deveria ser realizado. Em contrapartida, a omissão significa a inobservância de um dever de agir ou não, ou seja, é a ausência de prática de um ato que deveria ser realizado.

Além disso, percebe-se que o ato pode ser lícito ou ilícito. No entanto, a responsabilidade que decorre do ato ilícito é baseada na ideia de culpa, onde a responsabilidade sem culpa funda-se no risco (DINIZ, 2012).

A conduta do agente é voluntária, isto é, controlável pela vontade. Por isso, é importante o disposto por Pablo Stolze Gangliano e Rodolfo Pamplona Filho:

[...] A voluntariedade, que é a pedra de toque da noção de conduta humana ou ação voluntária, primeiro elemento da responsabilidade civil, não traduz necessariamente a intenção de causar o dano, mas

sim, e tão somente, a consciência daquilo que se está fazendo. E tal ocorre não apenas quando estamos diante de uma situação de responsabilidade subjetiva (calcada na noção de culpa), mas também de responsabilidade objetiva (calcada na ideia de risco), porque em ambas as hipóteses o agente causador do dano deve agir voluntariamente, ou seja, de acordo com a sua livre capacidade de autodeterminação. Nessa consciência, entenda-se o conhecimento dos atos materiais que se está praticando, não se exigindo, necessariamente, a consciência subjetiva da ilicitude do ato (2012, p. 74).

A imputabilidade, conforme explicita Silvio Venosa, consiste em atribuir ao indivíduo a responsabilidade por algum ato ou fato. Sendo assim, a imputabilidade é vista como um pressuposto da culpa e da própria responsabilidade. Além disso, identificam-se como elementos pressupostos da imputabilidade a maturidade e a sanidade mental.

Segundamente, tem-se a culpa, que também é considerada um pressuposto da responsabilidade civil. Dessa forma, o artigo 927, do Código Civil possui clareza ao se tratar da obrigação de reparação mesmo quando tenha a ausência desse requisito. Contudo diz o dispositivo que “haverá obrigação de reparar o dano independente de culpa” (BRASIL, 2002).

Sob o entendimento doutrinário a culpa se caracteriza como “a violação de dever objetivo de cuidado, que o agente podia conhecer e observar, ou, como querem outros, a omissão de diligência exigível” (CAVALIERI FILHO, 2020, p.43).

Ao se tratar de tal elemento, aborda Sergio Cavalieri Filho (2020) que existem três formas de exteriorização da culpa. A primeira é a imprudência, que se destaca como “a falta de cautela, cuidado por conduta comissiva, positiva, por ação.” Em seguida tem-se a negligência, que “é a mesma falta de cuidado por conduta omissiva”. Por última há a imperícia, que “decorre de falta de habilidade no exercício de atividade técnica, caso em que se exige, de regra, maior cuidado ou cautela do agente” (CAVALIERI FILHO, 2020).

O terceiro pressuposto a ser perscrutado é o nexu de causalidade. Também conhecido como nexu causal, pode ser considerado um elemento imaterial

da responsabilidade civil. Trata-se da “relação de causa e efeito existente entre a conduta do agente e o dano causado” (TARTUCE, 2021, p. 324).

Sergio Cavalieri Filho também define tal elemento. Segundo ele, o nexos causal possui a seguinte origem:

[...] A noção de nexos causal não é puramente naturalista, nem exclusivamente jurídica. Num primeiro momento, o nexos causal é verificado mediante a mera relação de causa e efeito determinada pelas leis naturais. Elo naturalístico entre a conduta e o resultado (2020, p.55).

O nexos causal possui como base de seu surgimento algumas teorias, que se empenharam na solução das problemáticas que envolvem tal elemento. Segundo Sérgio Cavalieri Filho, duas se destacam entre as demais, sendo elas, a teoria da equivalência dos antecedentes e a teoria da causalidade adequada.

Explica o autor que a teoria da equivalência dos antecedentes não faz distinção entre a causa e a condição. Dessa forma, a teoria aduz que todo precedente, circunstâncias, e qualquer ato pode ser considerado nexos de causalidade para a ocorrência de um fato. Ademais, tal seguimento recebe diversas críticas “pelo fato de conduzir a uma exasperação da causalidade e a uma regressão infinita do nexos causal” (CAVALIERI FILHO, 2020).

A teoria da causalidade adequada recebe destaque, por ser considerada mais coerente. Isso acontece pelo fato de que nela há a distinção entre a causa e a condição. De acordo com seu seguimento, haverá nexos causal se houver uma ordem natural de fatos que contribuam para a ocorrência do dano. Entende-se que a palavra-chave que define a teoria de causalidade adequada é adequação, tendo em vista que o antecedente terá de ser adequado à produção do resultado (CAVALIERI FILHO, 2020).

Por fim, conclui-se que a teoria de causalidade adequada é a acolhida pelo direito civil atualmente. Entretanto, Aguiar Dias pondera que a teoria da

equivalência de condições se destaca na esfera penal, enquanto a da causalidade adequada é a dominante na seara civil.

Em conclusão, tem-se o elemento do dano para a composição do rol abordado. É de entendimento que, somente haverá responsabilidade civil se houver um dano a ser reparado. Neste seguimento expõe Maria Helena Diniz (2012) que, para que haja dano indenizável, é necessário a ocorrência dos seguintes requisitos: diminuição ou destruição de um bem jurídico, patrimonial ou moral; efetividade ou certeza do dano; causalidade; subsistência do dano no momento da reclamação do lesado; legitimidade; ausência de causas excludentes de responsabilidade.

É importante salientar que o dano se identifica como patrimonial ou extrapatrimonial. Leciona Sergio Cavalieri Filho (2020, p.88):

[...] O dano patrimonial, como o próprio nome diz, também chamado de dano material, atinge os bens integrantes do patrimônio da vítima, entendendo-se como tal o conjunto de relações jurídicas de uma pessoa apreciáveis economicamente.

Em contrapartida, há a existência do dano moral. Para Carlos Alberto Bittar (2004) os danos morais “se traduzem em turbações de ânimo, em reações desagradáveis, desconfortáveis ou constrangedoras, ou outras desse nível, produzidas na esfera do lesado” (BITTAR, *online*, 2004).

A Carta Magna, precisamente em seu artigo 5º, inciso X, demonstra clareza e objetividade quanto a responsabilidade de sanar o dano patrimonial e extrapatrimonial. Vejamos:

Art. 5º “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:[...] X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação; (BRASIL, *online*, 1988).

Em conclusão, nota-se a ampla divergência quanto aos pressupostos da responsabilidade civil. Dessa forma, após análise e discussão, tornou-se possível compreender o entendimento majoritário existente acerca do tema. Dando seguimento no capítulo, será analisado a seguir a Teoria da Responsabilidade, sendo um assunto de grande relevância para o presente trabalho.

1.4 Teoria da Responsabilidade

De acordo com o estudado até o presente momento, entende-se que a responsabilidade civil se trata da obrigação pertencente ao causador de reparar um dano causado à alguém. No entanto, existem duas frentes, teoria subjetiva e teoria objetiva, que necessitam de análise e discussão.

Sendo assim, primeiramente, é válido considerar que os autores Pablo Stolze Gangliano e Rodolfo Pamplona Filho (2012) discorrem sobre a teoria subjetiva, a qual foi vinculada pelo Código Civil brasileiro de 1916. Portanto, é conveniente lembrar que, atualmente, é adotada a teoria subjetiva para a esfera civil.

Tratando de responsabilidade civil, cabe salientar que o Código Civil Brasileiro de 1916 vinculou-se à teoria subjetiva para a composição das regras jurídicas acerca da responsabilidade civil derivada da culpa. Tal afirmação está demonstrada na primeira parte do art. 159. “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano”. No entanto, cabe a obrigação de indenizar, de reparar o dano, sendo a consequência juridicamente lógica do ato ilícito (GANGLIANO, PAMPLONA FILHO, 2012).

É de conhecimento que, devido a promulgação de determinadas legislações, a responsabilidade subjetiva que era acatada pelo Código Civil de 1916 foi alterada pela adoção da responsabilidade objetiva no instrumento legal de 2002. A disposição acontece no artigo 927, do referido Código e diz:

[...] Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, é obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação

de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem (BRASIL, *online*, 2002).

Contudo, no entendimento de Maria Helena Diniz, pode-se dizer que na responsabilidade objetiva não haverá necessidade de comprovação de dolo para configurar o dano. Segundo o pensamento da autora, não há necessidade da análise da culpa para se configurar, basta apenas a existência da conduta humana, do dano, bem como do nexo de causalidade (DINIZ, 2012).

Em sua obra, Flavio Tartuce (2021) discorre sobre a responsabilidade objetiva. Segundo ele, o surgimento ocorreu tendo como base diferentes teorias. Destaca-se a teoria do risco administrativo que, é adotada em casos de responsabilidade objetiva do estado. Por conseguinte, existe a teoria do risco criado, percebida no artigo 927, do novo Código Civil. Sua aplicabilidade acontece em casos onde o agente cria o risco, decorrente de outra pessoa ou coisa. (TARTUCE, 2021).

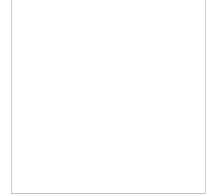
Em continuidade, tem-se a teoria do risco da atividade. Tal teoria é adotada quando a atividade desempenhada cria riscos a terceiros, onde pode abarcar o que é descrito no artigo 927, do atual Código Civil. Para finalizar, cabe discussão sobre a teoria do risco-proveito, já que ela deve ser utilizada em casos onde o risco decorre de uma atividade lucrativa, isto é, o agente aproveita o risco criado (TARTUCE, 2021).

Ante ao exposto, é possível dizer que no atual momento do âmbito jurídico, mesmo existindo o amplo destaque da teoria objetiva da responsabilidade civil, “a responsabilidade subjetiva continua sendo o fundamento básico de toda a responsabilidade civil: o agente só será responsabilizado, em princípio, se tiver agido com culpa”. (FACCHINI, 2010, p.30).

Tendo em mente a discussão realizada neste tópico, sobre as teorias que envolvem a responsabilidade civil, é possível constatar que, ao longo da história

relacionada a responsabilidade civil, a responsabilidade subjetiva ganhou destaque. Todavia, com a evolução da sociedade em vários aspectos tornou-se necessária a utilização da responsabilidade objetiva, tendo em vistas o aumento dos riscos e danos. A alteração ocorreu tendo como intuito principal o reparo do sofrimento das vítimas de dano, presumindo que houve culpa e dolo do agente (STOCO, 2007).

Perfazendo o estudo acerca da responsabilidade civil, nota-se a necessária importância do tema, tendo em vista que envolve o cotidiano da sociedade atual. O presente instituto se torna imprescindível para a proteção contra possíveis danos a serem causados. Dessa forma, no decorrer da presente pesquisa serão discutidas as questões que envolvem a responsabilidade civil aplicada à profissão de corretagem de imóveis, tendo em vista o seu amplo crescimento e destaque na economia atual.



CAPÍTULO II – CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

O presente capítulo acerca da corretagem imobiliária pretende analisar e discutir sobre questões relacionadas à figura do corretor de imóveis, sendo considerada como uma profissão de destaque em âmbito atual.

À vista disso, o segundo capítulo a ser estudado irá abordar os conceitos e definições aplicados ao corretor de imóveis, bem como sobre a regulamentação da atividade profissional no Brasil. Outrossim, irá discorrer também acerca da relação do profissional com o mercado atual, tendo em vista o grande desenvolvimento da economia.

2.1 Corretor de Imóveis – Conceito

À princípio, é válido salientar que a profissão do corretor de imóveis, não é novidade, apesar do seu grande destaque em dias atuais. A atividade é regulamentada no Brasil desde meados do ano de 1960, através da Lei 4.116, de 27 de agosto de 1962. Tal norma serviu como norte para o surgimento dos Conselhos Regionais dos Corretores de Imóveis (BRASIL, 1962).

Por conseguinte, foi sancionada pelo Presidente da República a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978. O instrumento jurídico citado tornou-se responsável pela regulamentação da profissão no país, disciplinando o funcionamento dos órgãos de fiscalização e outras providências (BRASIL, 1978). Ademais, é oportuno considerar as alterações ocorridas através de novos dispositivos promulgados ao longo do tempo.

Além das leis citadas anteriormente, é imprescindível considerar o vultoso Código Civil, que esclareceu, especificamente em seus artigos 722 a 729, a atuação do profissional liberal. Outrossim, o seu importante papel se dá pelo fato de que a corretagem de imóveis mesmo que regulamentada por lei especial, é derivada de contrato específico, chamado corretagem.

Sendo assim, pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas (BRASIL, *online*, 2002).

À vista disso, conclui-se então, que a profissão do corretor imobiliário, sendo considerada uma profissão de amplo destaque nos dias atuais, está devidamente reconhecida e regulamentada pelo ordenamento jurídico vigente.

Após uma pequena apresentação sobre as leis que regem a profissão estudada, é necessário discutir sobre suas definições e conceitos. É de conhecimento que a profissão do corretor de imóveis engloba as atividades de capacitação, divulgação e negociação de imóveis. Porém, o corretor de imóveis também precisa estar ciente das competências profissionais e legais aplicadas à profissão.

Contudo, é de extrema importância que o profissional tenha conhecimento e familiaridade com o mercado atuante, bem como das legislações responsáveis pela regulamentação da referida ocupação. Para uma boa efetivação de suas atividades é de extrema valia que haja um acompanhamento das possíveis alterações que regem e influenciam na propriedade e ciência dos possíveis danos existentes em um negócio jurídico.

À vista disso, é oportuno acatar o pensamento de Antônio Carlos Mathias Coltro (2013) que, unindo os conceitos constantes nos artigos 722 e 723 do Código Civil, define o corretor. Posto isso, diz o autor:

[...] “a pessoa que, não sendo ligada a outra em razão de mandato, prestação de serviços ou qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções que houver recebido e sob pena de responder, perante o comitente, pelos prejuízos que lhe cause” (2013, p.41).

Nesse mesmo sentido, aduz Cardoso:

[...] “o corretor de imóveis é a pessoa física ou jurídica que serve de intermediário entre vendedor e o comprador, atuando com a finalidade de aproximar as partes numa operação de compra e venda de imóveis, com o intuito de receber um determinado percentual sobre os valores da transação, valores denominados corretagem” (2013, *online*).

Quanto à palavra corretor, esta teria sua etimologia na palavra *corredor*. Tal termo refere-se diretamente à atividade do corretor de tempos primordiais, que se locomovia, com o intuito principal de intermediar as relações entre as partes (COLTRO, 2013, p.42).

Ante os conceitos evidenciados, é oportuno discutir acerca da atuação do profissional. É de pleno conhecimento que o exercício da profissão somente é válido ante a posse de título técnico em transações imobiliárias, inscrito devidamente no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, mais conhecido comumente como CRECI (VENOSA, *online*, 2003).

Não obstante, assim como qualquer outro negócio jurídico, para a atuação válida do corretor de imóveis é necessário o cumprimento de algumas exigências. É imprescindível que o mesmo tenha capacidade civil, bem como que o negócio seja lícito e possível.

Desse modo, deve-se refletir sobre o pensamento apresentado por Caio Mario da Silva Pereira, que diz:

[...] “além das incapacidades genéricas, podem vigorar restrições especiais. Assim, é que não pode ser corretor aquele que, por dever legal ou contratual, já está obrigado à prestação da atividade que pretende ter realizado como corretor. Os servidores públicos e autárquicos não podem agenciar contratos com a pessoa jurídica a

que servem. Os corretores oficiais não podem naqueles casos em que viger proibição instituída na legislação própria” (PEREIRA, 2014, p.370).

Além da discussão acerca da profissão, é conveniente mencionar sobre outro conceito que engloba a atividade, sendo ele a comissão. Trata-se de uma remuneração, que se efetivará em caso de existência de resultado útil, ou seja, o resultado entre a aproximação do comitente e o terceiro.

Tal afirmação pode ser fundamentada através do artigo 725, do Novo Código Civil, onde diz que “a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes” (BRASIL, *online*, 2002).

Sendo assim, conclui-se que, se não for concretizada a operação a comissão será indevida, por se tratar a intermediação de contrato de resultado. É mantido o direito à remuneração, em princípio, se o negócio não se realiza por motivo de desistência ou arrependimento do comitente. No entanto, há um comprometimento do corretor acerca do resultado útil. Porém, se não ocorre esse deslinde em sua conduta, a remuneração não é devida.

Tendo em vista ainda a comissão do corretor imobiliário, é de extrema valia acatar o disposto no artigo 724, também do Código Civil. Diz o dispositivo que 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” (BRASIL, *online*, 2002).

Tratando-se de negócio que teve origem na prática mercantil, sempre a utilização dos usos e costumes será importante para o deslinde das questões. É importante recordar que a remuneração será devida sempre que o negócio for concluído em decorrência da aproximação realizada pelo corretor, ainda que esgotado o período de exclusividade concedido ou ainda que dispensado o corretor (*online*, 2003).

Por fim, é possível concluir que, a profissão do corretor de imóveis está ligada à atividade de intermediação de transições imobiliárias que, apesar de parecer algo simples, abrange responsabilidades durante todo o processo de compra e venda de um imóvel. No entanto, é de suma importância ressaltar que desde o início da história, os profissionais corretores de imóveis desempenharam um importante papel, sendo essenciais para o desenvolvimento, expansão e urbanização das cidades.

A seguir, será abordado distintas questões importantes para o entendimento de tal atividade no país. Dessa forma, será apresentado a seguir acerca do histórico da atividade no Brasil, bem como a relação do profissional com o mercado imobiliário atual.

2.2 Corretagem Imobiliária no Brasil – Historicidade

Assim como tratado anteriormente, a profissão do corretor de imóveis não é uma atividade nova. O Conselho Federal de Corretor de Imóveis (COFECI), considera que a atividade profissional do corretor de imóveis teve início com a chegada da corte portuguesa à Bahia e ao Rio de Janeiro, em 1808. Os aristocratas portugueses que acompanharam o rei Dom João VI, moravam nas melhores residências no país, que marcadas com a sigla “PR” (propriedade do rei), depois de desapropriadas, eram desocupadas por seus antigos proprietários (2020, *online*).

Contudo, as casas eram distribuídas aos cortesãos. No entanto, para a realização deste serviço e, também para auxiliar na procura por novos imóveis para os desalojados, eram designadas pessoas, no intuito de amenizar o impacto social da decisão real. Sendo assim, surgiram os primeiros corretores de imóveis no país, que através do seu trabalho, aproximava as pessoas, de modo a conseguir novas moradias, diminuindo o impacto da perda de suas propriedades (2020, *online*).

Por conseguinte, pode-se considerar também que a atividade existe desde meados do século XVI. Neste período, as pessoas que moravam nas zonas rurais tiveram a necessidade de se deslocar para as principais cidades, tendo em

vista a grande demanda de trabalho e oportunidade profissional. Desde então, houve a procura por imóveis urbanos, iniciando assim o papel do corretor, que intermediava o negócio (BARTKIW, MATOS, 2013).

Seguindo o raciocínio de Hércules Agharian (2012), já no século XX, os Italianos migraram para o Brasil e impulsionaram o grande desenvolvimento em indústrias, disparando o crescimento populacional nas cidades. Assim, na cidade do Rio de Janeiro, foi criada a Vila dos Operários, gerando oportunidades aos vendedores de imóveis que passaram a conhecer bem o local para apresentação aos interessados compradores.

Tendo em vista o início da atividade profissional, pode-se considerar que, com o passar dos anos houve a especialização desta atividade. Nesse sentido, diz Hércules Agharian dentre os diversos fatos ocorridos, é válido destacar o reconhecimento do primeiro Sindicato de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro, precisamente em 1937, após serem conhecidos por vários nomes, sendo um deles “agente de comércio” (2012, p.32).

Após a criação do sindicato em 1937, conforme dito anteriormente, o Ministério do Trabalho, em sua Carta Sindical, regularizou os profissionais, designando-os como “corretor de imóveis”. Tal fato aconteceu no ano de 1942. É oportuno considerar que há uma grande importância e valorização desta atividade, e neste mesmo ano juntamente com o sindicato dos corretores de imóveis de São Paulo criaram uma cartilha com instruções de conduta profissional desta classe. (STADLER, 2011).

Tendo em vista todo o reconhecimento dado à atividade profissional, deve-se considerar também que nem todos os profissionais seguiam as regras ditadas, o que originou em uma desorganização no mercado imobiliário do país. Desse modo, em dezembro de 1964 houve a criação da Lei 4.591, para regulamentar essas questões controversas. (BARTKIW, MATOS, 2013).

A lei abordada acima dispõe acerca do Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Sua criação se deu através da intenção de regularizar o mercado imobiliário, e empreendimentos do mercado futuro, como responsabilidades e informações para o negócio de compra e venda. o dispositivo denomina o corretor de imóveis como:

[...] “Art. 29 - Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas”. (BRASIL, *online*, 1964).

É imprescindível ressaltar que após alguns anos da vigência desta Lei, foi considerada inconstitucional, pois não exigia do profissional o curso técnico para exercer a profissão, sendo aprovada no congresso nacional após anos de tentativa dos corretores, a Lei 6.530/78, já citada anteriormente, com a criação do curso técnico em transações imobiliárias. (MEIRELLES, 1996).

Devido ao grande crescimento da profissão do corretor de imóveis, bem como da organização refletida pela criação de dispositivos legais mais eficientes, houve um desenvolvimento do mercado imobiliário, tornando-se necessária a criação e novas técnicas para suportar a grande demanda existente.

Sendo assim, o governo percebeu a necessidade de criar mecanismos de financiamento para construção e venda de imóveis. A partir disso, em 1996, o Banco Nacional de Habilitação (BNH) foi criado. Houve um atendimento de todas as classes sociais, bem como financiamentos em grande escala, gerando um período de amplo desenvolvimento para o mercado imobiliário (MATOS; BARTKIW, 2013).

Tendo em vista o desenvolvimento constante do mercado imobiliário, foi necessário a realização de adaptações no sistema financeiro do país, haja vista que, os financiamentos de longa duração se tornaram inviáveis. Destarte, houve a busca

por novas formas de proporcionar mais facilidade na compra e venda de um imóvel. Tem-se como exemplo as linhas de crédito entre construtoras e os bancos, facilitando o acesso ao mercado (MATOS, BARTKIW, 2013).

Conforme a breve análise realizada acerca da corretagem imobiliária e o desenvolvimento do mercado imobiliário ao longo do tempo, é possível concluir que, o mercado de imóveis se expandiu gradativamente, de forma a possibilitar o reconhecimento do profissional do ramo imobiliário.

Devido a tal fator, houve grandes mudanças no cenário imobiliário ao longo do tempo, sendo imprescindível a organização, bem como a preparação do mercado e das pessoas para essa nova gestão. Neste ínterim, implantou-se sistemas de financiamento e crédito, proporcionando diretamente a obtenção da própria moradia à diferentes classes sociais, ocorrendo assim uma considerável movimentação financeira no país, e conseqüentemente um vasto desenvolvimento refletido diretamente no mercado atual.

2.3O corretor de imóveis e o mercado atual

Assim como discutido ao longo deste capítulo, o exercício da profissão do corretor de imóveis sofreu diversas mudanças e adaptações no decorrer do tempo. A Lei 4.951/1964, primeira a regulamentar a profissão, sofreu revogação, sendo substituída pela Lei 6.530, de 1978. Sendo assim, o instrumento jurídico vigente estabelece normas para os interessados em exercer a profissão. Diz o artigo 2º da lei que “O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias” (BRASIL, *online*, 1978).

Além disso, define o artigo 3º do referido dispositivo que “compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária (BRASIL, *online*, 1978).

Em análise aos artigos citados, nota-se que a lei é clara e bastante específica ao se tratar da especialização do profissional atuante no mercado

imobiliário, especificando a obrigatoriedade de especialização no curso de tecnologia em transações imobiliárias, aplicado à todos os corretores de imóveis no país.

Tal exigência possui uma grande relevância, já que o curso de especialização é o momento oportuno para o indivíduo estudar acerca da história, bem como sobre o desenvolvimento do mercado de trabalho e imobiliário. Ademais, é abordado também sobre as diversas formas de compra e venda de imóveis, afim de proporcionar uma melhor comodidade e segurança ao comprador. Isto posto, o profissional se tornará um bom conhecedor do mercado, tendo assim um melhor domínio e compreensão da matéria a ser utilizada na prática profissional (FARIAS, 2010).

É necessário entender a relevância desta especialização para a área do corretor. Pois bem, neste curso o corretor estuda a história e crescimento do mercado de trabalho, como também os financiamentos possíveis para melhor comodidade do interessado em realizar a compra, desta forma como bom conhecedor do mercado imobiliário o corretor terá melhor domínio e compreensão das necessidades no mercado de atuação.

Considerando o contexto atual de grande desenvolvimento da economia, pode-se considerar o corretor de imóveis como uma importante figura, auxiliando diretamente em sua expansão. A respeito disso, diz Bruno Lessa (2017), publicitário e pós-graduado em Marketing pela USP:

[...] “O corretor de imóveis é muito mais do que um agente que atua na intermediação de um negócio envolvendo imóvel. É um profissional que auxilia pessoas a realizarem sonhos, auxilia empresas a prosperarem e auxilia o país a se desenvolver. Infelizmente, no dia a dia é comum vermos casos de desvalorização desta classe profissional com corretores sendo vistos como meros intermediários, inclusive com clientes tentando realizar negócios de forma direta para baratear o seu custo, o que gera um risco muito grande, pois ficam sem a devida orientação na hora do fechamento do negócio” (2017, *online*).

Seguindo ainda o raciocínio de Lessa, o corretor está apto para apresentar o melhor plano de financiamentos e propostas para influenciar e

principalmente humanizar o interesse do comprador. Além disso, o autor considera o corretor de imóveis como o maior motivador de mídia no ramo, levando-se em consideração o seu poder de informar, esclarecer, humanizar e engajar (LESSA, 2017).

Anteriormente, foi abordado acerca do importante papel do Código Civil ao se tratar da profissão de corretagem no Brasil. À vista disso, é imprescindível apresentar acerca da alteração dada pela Lei 12.236, de 19 de maio de 2010. Desse modo houve mudança no artigo 723, onde ficou delimitado que o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio”.

No entanto, pode-se concluir que a atualização da legislação diminuiu a subjetividade do corretor, retirando um pouco da individualização que era pautada ao profissional, melhorando em questão a oportunidade da mediação que gera acordo entre as partes, desde que haja boa remuneração ao corretor (SCAVONE, 2017).

Ainda de acordo com o raciocínio do autor Luiz Antônio Scavone Junior (2017), as funções do corretor também estão previstas em Lei, assim como funcionamento dos órgãos envolvidos neste ramo. Sendo assim, deve-se considerar que a Lei 6.530/78 veio beneficiar trabalhadores autônomos, atuantes na venda de imóveis, bem como as pessoas jurídicas que têm os mesmos direitos e deveres das pessoas físicas, devem ser inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

No entanto, diz o artigo 6º, que sofreu algumas alterações após a criação do novo Código de Processo Civil em 2015:

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. § 1º As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscritos” (BRASIL, *online*).

Nota-se que o artigo listado possibilitou a criação de um vínculo entre o corretor e a imobiliária, não comparado à subordinação entre empregador e empregado. Tornou-se possível à pessoa física a liberdade de associar-se a pessoa jurídica, em que a pessoa física utiliza suas próprias táticas, inclusive assume responsabilidades.

Em outras palavras, o corretor presta funções à imobiliária, mas nunca poderá configurar vínculo empregatício. Por este motivo foi criado o § 4º, o qual autoriza, por exemplo, a criação da prestação de serviços, isso significa que o corretor não poderá ficar vinculado, sendo restrita a subordinação do corretor de imóveis a imobiliária. Diz os parágrafos 3º e 4º:

Art.6º[...]

§ 3º Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical. § 4º O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.(BRASIL, *online*).

Segundo Luiz Antônio Scavone Junior (2017), a fim de gerar uma melhor compreensão do dispositivo citado acima, deve-se considerar o princípio aplicado ao direito, denominado como Princípio da Primazia da Realidade dos Fatos. Tal instrumento prioriza a verdade real sobre o contrato formal. Aplicando ao direito no ramo imobiliário, isso quer dizer que muitas vezes as imobiliárias determinam metas, e cargas horárias aos corretores de imóveis, determinando punições em casos de não cumprimento destas condições, estipulando cargas horárias semanais de 44 horas. Tal conduta gera imediatamente um vínculo empregatício.

É de conhecimento que o papel desempenhado pelo corretor de imóveis inclui um bom relacionamento com o cliente, tendo em vista a ética e a disciplina. Desse modo, foi regulamentado conforme está previsto no artigo 16 da Lei 6.530/78, a RESOLUÇÃO-COFECI N.º 005/78, a qual estabelece normas de obrigação a

respeito da intermediação imobiliária entre corretor e cliente, sendo necessário instrumento por escrito que conterá os seguintes dados:

Art. 16[...]

Art. 1º - Toda e qualquer intermediação imobiliária será contratada, obrigatoriamente, por instrumento escrito que incluirá, dentre outros, os seguintes dados: a) - nome e qualificação das partes; b) - individualização e caracterização do objeto do contrato; c) - preço e condições de pagamento da alienação ou da locação; d) - dados do título de propriedade declarados pelo proprietário; e) - menção da exclusividade ou não; f) - remuneração do corretor e forma de pagamento; g) - prazo de validade do instrumento;

i) - autorização expressa para receber, ou não, sinal de negócio.
Art. 2º - O profissional ao término da vigência do Contrato de Intermediação Imobiliária, comunicará, comprovadamente, ao proprietário, por escrito, sob protocolo ou registro postal, os nomes dos candidatos e eventuais interessados na operação com os quais manteve entendimentos durante a vigência do instrumento, para assegurar os seus direitos previstos na alínea „f“, do artigo anterior. (BRASIL, *online*).

A Lei 6.530, de 1978 veio como um instrumento facilitador do exercício da profissão de corretor imobiliário no país. Sendo assim, é conveniente ressaltar que o cumprimento da lei é obrigatório. Se o profissional exercer a profissão sem respeitar o previsto pelas normas de Lei específica estará cometendo crime de contravenção penal, conform previsto no artigo 47 da Lei 3.688, de 1941, que diz:

[...] Art. 47. “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 quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis” (BRASIL, *online*, 1941).

Conforme a análise realizada durante todo o capítulo, é possível compreender que o corretor de imóveis é responsável por um papel de extrema valia no cenário atual. Sendo assim, cabe salientar que o mercado imobiliário tem se destacado e se modificado gradativamente, refletindo diretamente no setor da economia. No entanto, cabe ao corretor estar sempre seguindo as atualizações necessárias, de modo a garantir reflexos positivos para a sociedade, de modo geral.

CAPÍTULO III – A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

O presente trabalho proposto pretende examinar, exhibir e levantar questões relacionadas à responsabilidade civil aplicada à profissão de destaque no cenário atual, o corretor de imóveis. No entanto, a responsabilidade está abarcada pelo ordenamento jurídico brasileiro, a fim de reparar os danos ocorrentes.

À vista disso, o presente capítulo a ser estudado irá abordar a aplicabilidade da responsabilidade civil do corretor de imóveis, com base no Código Civil de 2002. Ademais, será analisada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor no âmbito da profissão de grande destaque no atual cenário. Não obstante, é imprescindível discutir sobre as legislações acerca da propaganda e divulgação, o qual os profissionais da corretagem devem atentar-se.

3.1 Responsabilidade civil do corretor de imóveis – Código Civil

Primeiramente, assim como já exposto anteriormente, o conceito de responsabilidade civil está diretamente vinculado ao fato de reparar um dano causado à alguém. Nesse interim, é de suma importância evidenciar que existe uma diferença entre a responsabilidade e a obrigação, embora ambos os conceitos tenham relação direta.

À vista disso, aduz o autor Sérgio Cavalieri Filho (2012), que a obrigação é sempre um dever jurídico originário, enquanto que, a responsabilidade é um dever jurídico sucessivo consequente à violação do primeiro (CAVALIERI FILHO, 2012, p. 3).

O Código Civil exerce um poderoso papel ao de tratar da responsabilidade civil, bem como a questão de reparação do dano causado à alguém. Sendo assim, os conceitos abordados estão relacionados ao princípio da responsabilidade baseada na culpa, sendo este abarcado pela lei. Diz o artigo 927, que diz:

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

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem” (BRASIL, *online*, 2002).

É de conhecimento que a profissão do corretor de imóveis exige a aplicabilidade de diversas legislações, de modo a assegurar a relação entre as partes. sendo assim, conforme o pensamento de Silvio de Salvo Venosa (2021), “na corretagem, um agente comete a outrem a obtenção de um resultado útil de certo negócio” (VENOSA, 2021, p. 552). No entanto, a intuito principal da relação entre o profissional e a parte é a conclusão do negócio jurídico, ou seja, a mediação.

Acerca do assunto, é válido ainda basear-se na ideia de Francisco Cavalcante Pontes de Miranda (1958), onde diz que a corretagem é identificada como a atividade intermediatriz entre pessoas que desejam contratar, bem como praticar para outrem algum ato. Além disso, o autor ainda aduz que corretor é aquele que corre de interessado em interessado (MIRANDA, 1958, p. 333).

Isto posto, pode-se afirmar que a Lei 10.406, de 2002, possui em seu escopo um conteúdo diretamente relacionado à responsabilidade civil do corretor de imóveis, sendo essa uma profissão de amplo destaque no cenário contemporâneo. Assim, são responsáveis por ditar as regras aplicadas a tal profissão, os artigos 722 a 729, da referida lei.

Contudo, preliminarmente, é válido considerar que o instrumento responsável por estabelecer a relação entre o corretor de imóveis e o comprador é denominado contrato de corretagem. Destarte, o instrumento abordado somente foi

disciplinado pelo Código Civil, a partir da edição de 2002, apesar de a profissão ser relativamente antiga no país, não foi considerada pelo Código Civil de 1916 (VENOSA, *online*, 2021). Desse modo, diz o artigo 722, do Código Civil, de 2002, *in verbis*:

Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas (BRASIL, *online*, 2002).

Nessa linha, o autor Fabrício Zamprogna Matiello (2003) discorre:

O contrato pelo qual uma das partes, denominada corretor, obriga-se a obter determinados negócios ou informações acerca dos mesmos para a segunda, denominada comitente, mediante retribuição de natureza econômica e sem vínculo de dependência. O objetivo do contrato é encaminhar a celebração de outro, a ser firmado entre as partes aproximadas pelo corretor (MATIELLO, 2003, p. 449).

A título de caracterização, o autor Gustavo Tepedino (2008) aborda que o instrumento trata-se de contrato bilateral, oneroso e normalmente aleatório, tendo em vista que, segundo seu pensamento, a álea não se mostra essencial à função negocial, de modo que, nada impede uma remuneração comutativamente ajustada entre as partes.

É possível compreender, após a análise do descrito anteriormente, que o contrato de corretagem imobiliária é de prestação de serviços e carrega consigo direitos e obrigações. Desse modo, Pablo Stolze Gangliano e Rodolfo Pamplona Filho (2016) destacam que a responsabilidade civil do corretor pode ser percebida através de tal prestação de serviços ao interessado na compra ou venda de um imóvel, onde as partes, ao firmar o compromisso da compra ou venda do produto, criam um vínculo em comum.

Após a apresentação realizada acerca do instrumento que guia a relação entre as partes no processo de compra ou venda de um imóvel, é válido discutirmos

acerca das obrigações do corretor de imóveis, abarcadas ainda pelo Código Civil. Sendo assim, é conveniente considerar o artigo 723, do referido dispositivo legal. Diz o artigo 723:

Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. (Redação dada pela Lei nº 12.236, de 2010)

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência (BRASIL, *online*, 2002).

Nota-se que o referido artigo aborda sobre os cuidados do profissional durante o processo de intermediação. Contudo, Matiello (2003) aponta que o corretor é responsável por alertar e esclarecer sobre os riscos, bem como a segurança no negócio, prevenindo o comitente de percalços econômicos e legais que poderão surgir adiante. Além disso, alega o autor que caso o profissional não haja dessa forma, caracterizará culpa, possibilitando a indenização por perdas e danos experimentados pelo comitente. No entanto, é necessário a comprovação de falta de esclarecimentos o qual o profissional deveria prestar.

É possível compreender dessa forma que, o dever de indenizar está restrito a comprovação da culpa do corretor, de modo que uma vez que o profissional comprove o contrário, ficará protegido quanto ao dever de indenizar. Além disso, é válido ressaltar que, se o dano não tiver vínculo com a atividade de intermediação exercida pelo corretor, este ficará isento de repará-los, em virtude da frustração do negócio.

Em apreciação ao exposto no decorrer do presente tópico, é possível compreender que o corretor de imóveis, exerce um papel minucioso ao se tratar da intermediação de compra e venda de um imóvel. À vista disso, cabe ao corretor assegurar o cliente contra possíveis problemáticas que poderão ocorrer durante o processo, exercendo os direitos e obrigações dados pela Lei 10.406, de 2002, ou

seja, deve o profissional assumir a responsabilidade pelos seus serviços prestados, garantindo uma boa efetivação e lisura do negócio.

3.2 Responsabilidade civil do corretor de imóveis – Código de Defesa do Consumidor

No tópico anterior foi apresentada a relação que envolve o profissional da corretagem, bem como o instrumento jurídico que garante o processo de intermediação, à luz da Lei 10.406, de 2002. Todavia, além de estar presente no Código Civil, o vínculo entre o corretor de imóveis e o cliente são expostos também pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC), pelo simples fato de tratar-se também de uma relação de consumo.

O referido Código de Defesa do Consumidor veio para regulamentar a relação entre vendedor e cliente que envolve remuneração, gerando obrigações entre as partes. Segundo Orlando Gomes (2007), o legislador, ao criar o dispositivo legal em questão, instituiu a segurança jurídica, de modo a garantir que nenhuma das partes seja lesada (GOMES, 2007).

A Lei 8.078, de 1990 define as figuras existentes na relação. Primeiramente, diz o artigo 2º da referida lei sobre a figura do consumidor:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.
Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo (BRASIL, *online*, 2002).

Em contrapartida, tem-se o artigo 3º do CDC, que dispõe sobre o fornecedor. Sendo assim, aduz o referido dispositivo:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação,

exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços (BRASIL, *online*, 2002).

A aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor reflete um caráter protetivo. Considerando tal fato, a questão da responsabilidade civil do profissional de corretagem enquadra-se na teoria da responsabilidade objetiva, excluindo a comprovação de culpa por parte do agente, sendo condicionada apenas pela relação do dano causado e o nexo de causalidade.

Diante de tal afirmativa, deve-se considerar o disposto pelo artigo 14, do referido código, o qual aborda sobre a responsabilidade sem culpa.

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos (BRASIL, *online*, 1990).

Não obstante, o referido artigo, dispõe em seu artigo 4º, uma exceção à regra, a qual considera também o caráter subjetivo, em casos onde o profissional seja liberal, isto é, autônomo. No caso em tela, caso o corretor seja contratado diretamente pelo comprador, não tendo nenhum vínculo e subordinação em relação à uma empresa, este será submetido pelo regime subjetivo. Dessa forma, diz o parágrafo 4º, do artigo 14, que “a responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa” (BRASIL, *online*, 1990).

É oportuno salientar que, em âmbito consumerista o corretor de imóveis tem o ônus probatório sobre o serviço prestado. Cabe ao profissional comprovar que o serviço prestado foi esclarecedor e informativo, executando tudo que estava ao seu alcance. O dever de indenizar só é gerado em caso de não haver comprovação suficiente sobre o cumprimento da prestação do serviço.

Ainda considerando a responsabilidade civil, o intermediador responderá por vícios no serviço prestado. Tal afirmativa pode ser comprovada pelo conteúdo do artigo 20, do CDC, *in verbis*:

Art. 20. O fornecedor de serviços responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumo ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade com as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária, podendo o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha: I - a reexecução dos serviços, sem custo adicional e quando cabível; II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos; III - o abatimento proporcional do preço. § 1º A reexecução dos serviços poderá ser confiada a terceiros devidamente capacitados, por conta e risco do fornecedor. § 2º São impróprios os serviços que se mostrem inadequados para os fins que razoavelmente deles se esperam, bem como aqueles que não atendam as normas regulamentares de prestabilidade. (BRASIL, *online*, 1990).

É imprescindível ressaltar que, em situações onde o consumidor contrata uma imobiliária, ou seja, pessoa jurídica, e os serviços prestados pelo corretor lhe resultar em dano ou prejuízo, a responsabilização será aplicada à empresa, sendo que a mesma responderá objetivamente pela indenização devida ao consumidor. Destarte, a responsabilização do corretor de imóveis é excluída, visto que o contrato diz respeito à empresa e ao consumidor, apenas.

Neste interim, diz o artigo 34, do Código de Defesa do Consumidor, que “o fornecedor do produto ou serviço é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos ou representantes autônomos” (BRASIL, *online*, 1990).

Tendo em vista o conteúdo do Código de Defesa do Consumidor, pode-se perceber que o instrumento exerce um poderoso papel na relação entre o corretor de imóveis e o cliente, trazendo uma maior segurança para o negócio jurídico. Além disso, é notório que o CDC visa, principalmente, balancear a relação entre o consumidor e o fornecedor (NUNES, 2015).

3.3 Responsabilidade civil do corretor de imóveis – Propaganda e Divulgação

Ao analisar o âmbito atual, é possível constatar um aumento da utilização de redes sociais, principalmente para divulgação de produtos e serviços. À vista disso, a profissão do corretor de imóveis segue incluída em tal cenário, tendo em

vista que a divulgação do produto ofertado é importante para a efetivação de um negócio jurídico.

É de conhecimento que os anúncios realizados em televisão, rádio, folders, banners, jornais impressos ou digitais, bem como redes sociais como o Instagram, são considerados publicidade. Assim, por se tratar de um ato de ordem pública, a publicidade tem sua previsão expressa no artigo 37 da vultosa Constituição Federal, de modo que pretende proteger omissões e enganações a sociedade de modo geral.

Diante disso, todas as propagandas e divulgações ofertadas por corretores de imóveis, bem como pelas imobiliárias, estão sob sua responsabilidade, respectivamente. Sendo assim, alguns requisitos devem ser observados pelo profissional, a fim de evitar eventuais danos. Acerca do assunto, Sérgio Cavaliéri Filho (2010), o consumidor deve ser privado de ver ou ouvir qualquer publicidade que demonstre falsidade, ou falta de esclarecimento, fazendo-o acreditar em uma realidade diversa da verdadeira (CAVALIERI FILHO, 2010).

Alexandre Raposo (2004) destaca que as informações do produto integram as exigências apresentadas pelo artigo 30, do Código de Defesa do Consumidor. Sendo assim, aduz o autor:

As informações publicadas devem ser corretas, claras, precisas, pois é importante assinalar que a publicidade integra o contrato (CDC art. 30), ou seja, tudo que foi anunciado e prometido terá de responder à verdade a ser cumprida, sob pena do consumidor obter, na justiça, o cumprimento de tudo ofertado, troca do produto ou serviço ou até mesmo rescisão do contrato, com restituição monetária atualizada e perdas e danos (art.35). (RAPOSO, 2004, p.169)

É perceptível que o corretor de imóveis necessita de cautela ao se tratar da exposição de seus produtos. Cabe ao profissional estudar e analisar de forma criteriosa o anúncio que será exposto, a fim de evitar os vícios, e conseqüentemente, sua responsabilização.

O Código de Defesa do Consumidor exerce um relevante papel ao se tratar da publicidade, em que pese a proteção do consumidor. Sendo assim aduz o artigo 36, do CDC, *in verbis*:

Art. 36. A publicidade deve ser veiculada de tal forma que o consumidor, fácil e imediatamente, a identifique como tal. Parágrafo único. O fornecedor, na publicidade de seus produtos ou serviços, manterá, em seu poder, para informação dos legítimos interessados, os dados fáticos, técnicos e científicos que dão sustentação à mensagem.

À título exemplificativo, podemos considerar o caso onde o corretor oferece a promoção de um imóvel e publica uma foto de site que chama a atenção do cliente. A partir disso, quando o interessado conhece o local proposto se depara com uma realidade completamente incontroversa com o que havia visto. Trata-se de um caso de propaganda enganosa, vedado pelas legislações vigentes.

Ainda a respeito da publicidade, é valido discutir sobre a Resolução nº458/95, do COFECI, a qual estabelece parâmetros a serem seguidos pelos profissionais da corretagem. Sendo assim, aborda o presente instrumento:

Art. 1º - Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver, com exclusividade, contrato escrito de intermediação imobiliária. Art. 2º - Dos anúncios e impressos constará o numero da inscrição de que fala o Artigo 4º da Lei nº 6.530/78, precedido da sigla CRECI, acrescido da letra „J” quando se tratar de pessoa jurídica. Art. 3º - Nos anúncios de loteamentos e imóveis em condomínios colocar-se-á em destaque, também, o número do registro ou da incorporação no respectivo cartório imobiliário (MATOS, BARTKIW p.1).

Alexandre Raposo (2004) diz que a regra citada anteriormente, foi criada com o intuito principal de clarear para a figura do corretor ou da imobiliária, sobre o fato de que o reconhecimento de quem fez o anúncio, diminuirá o risco de publicidades enganosas, pela parte de quem realiza as publicações (RAPOSO, 2004).

Acerca da publicidade e divulgação, é importante considerar o pensamento de Pablo Stolze Gangliano e Rodolfo Pamplona Filho (2016). Em casos

de publicidade, sejam profissionais liberais, imobiliárias ou corretores subordinados, a responsabilidade será objetiva e solidária aos autores da publicação, não sendo necessário comprovação de culpa, tendo em vista que por ser ato público, há o impacto a uma grande massa da sociedade.

Seguindo ainda o mesmo raciocínio, tem-se o artigo 38, do Código de Defesa do Consumidor, que diz que “o ônus da prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária cabe a quem as patrocina” (BRASIL, *online*, 1990).

No entanto, em análise ao assunto abordado, constata-se que a corretagem imobiliária, bem como a figura do corretor merece atenção, tendo em vista o grande destaque da profissão nas últimas décadas. Isto posto, subentende-se que o profissional deve atentar-se para os riscos envolvidos na prestação de seu serviço, incluindo a publicidade e divulgação de seus produtos. A cautela torna-se essencial para evitar a aplicabilidade das sanções impostas pelas legislações vigentes.

CONCLUSÃO

Confluindo todo o exposto, é possível depreender que o assunto da responsabilidade civil é de extrema importância em âmbito jurídico, já que envolve o cotidiano da sociedade atual. O instituto exerce um poderoso papel ao se tratar da proteção de possíveis danos a serem causados a alguém.

À vista disso, pode-se considerar também que o profissional da corretagem imobiliária, ou seja, o corretor de imóveis, possui um grande destaque no mercado atual. Entende-se que o aquecimento da economia, bem como o desenvolvimento do mercado imobiliário são considerados fatores relevantes para o crescimento da profissão.

Baseando-se no assunto disposto anteriormente, ou seja, a alavancagem da profissão de corretor de imóveis, constata-se que o profissional deve observar os riscos envolvidos na prestação de seus serviços, atentando-se para a responsabilidade civil abarcada pelo Código Civil, bem como pelo Código de Defesa do consumidor e demais legislações. Conclui-se dessa forma, que a essencial para evitar a aplicabilidade de sanções impostas pelas normas vigência.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: teoria geral das obrigações e responsabilidade civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 11ª. Ed. São Paulo: Atlas, 2012.

BARTKIW, Paula Izabela Nogueira; MATOS, Débora. **Introdução ao Mercado Imobiliário**. Curso Técnico em Transações Imobiliárias. Paraná: Instituto Federal do Paraná, 2013.

BITTAR, Carlos Alberto. **Reparação Civil por Danos Morais**. 2. ed. São Paulo: RT, 1994.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Congresso Nacional, 1988.

BRASIL. **Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. (Código Civil dos Estados Unidos do Brasil). Rio de Janeiro-DF. Congresso Nacional, 1916.

BRASIL. **Lei 4.116, de 27 de agosto de 1962**. Dispõe sobre a regulamentação do exercício da Profissão de Corretor de Imóveis. Brasília: Congresso Nacional, 1962

BRASIL. **Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispões sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: Congresso Nacional 1964

BRASIL. **Lei 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. Brasília: Congresso Nacional 1978

BRASIL. **Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília: Congresso Nacional, 1990

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: Brasília: Congresso Nacional, 2002

BRASIL. **Resolução COFECI Nº 005/78**. Estabelece normas para o Contrato Padrão, previsto no artigo 16, inciso 6º, da Lei N.º 6.530/78. Disponível em: http://crecidf.gov.br/wp-content/uploads/2017/12/resolucao005_78.pdf. Acesso em: 13. abril. 2022.

COFECI. **Resolução nº 458/95, de 20 de dezembro de 1995**. Dispõe sobre a obrigatoriedade do destaque do registro profissional em documentos e anúncios publicitários, e também sobre o número do registro ou da incorporação imobiliária.

Disponível em: https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legisla%C3%A7%C3%A3o/resolucao_0458_95_nova.pdf. Acesso em: 30. maio. 2022.

CARDOSO, Cristiano. **A profissão de corretor de imóveis e das imobiliárias**. Boletim Jurídico, Uberaba/MG, a. 5, n. 1118, 2013. Disponível em: <http://www.boletim_juridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=2961>. Acesso em: 13. abril. 2022.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2013. P. 41.

CRECI-DF. **História do Corretor de Imóveis. 2020**. Disponível em: <https://crecidf.gov.br/historia-do-corretor-de-imoveis/>. Acesso em: 11. abril. 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. 26. ed. Vol. 07. São Paulo: Saraiva, 2012.

FACCHINI NETO, Eugênio. **Da responsabilidade civil no novo Código**. Juslaboris. 2010. Disponível em: <https://juslaboris.tst.jus.br/handle/20.500.12178/13478>. Acesso em: 10. dez. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. 18ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

GARCIA, Leonardo de Medeiros. **Direito do Consumidor**. 4ª ed. Niterói: Impetus, 2008.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26 Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 20. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

LESSA, Bruno. **Qual a importância do corretor de imóveis em uma sociedade cada vez mais digital?** Disponível em: <https://www.portalgv.com.br/post/pensado-res/qual-a-importancia-do-corretor-de-imoveis-em-uma-sociedade-cada-vez-mais-digital>. Acesso em: 10. mar. 2022.

MATIELLO, Fabrício Zamprogna. **Código Civil comentado**. São Paulo: Ltr, 2003.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 7. ed.atual. São Paulo: Malheiros, 1996.

NUNES. Luiz Antônio Rizzatto. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 8ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado: parte especial, Tomo XLIII. Direito das Obrigações: Mandato. Gestão de negócios alheios sem outorga. Mediação. Comissão. Corretagem**. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1958.

RAPOSO, Alexandre T. **Manual Jurídico do corretor de imóveis**. 4ª Edição. Rio de Janeiro: Ima, 2004.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. 28ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

SCAVONE, Luiz Antônio Junior. **Direito imobiliário**. Teoria e Prática. 12ª Ed. Forense, Rio de Janeiro: 2017.

STADLER, A. (Org.). Desenvolvimento gerencial, estratégia e competitividade. Curitiba: IBPEX, 2011.

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

TARTUCE, Flávio. **Responsabilidade Civil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TEPEDINO, Gustavo. **Questões controvertidas sobre o contrato de corretagem**. In: Temas Atuais de Direito Civil. 4. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 139.

VENOSA, Silvio de Salvo. **A corretagem no Novo Código Civil**. Revista Migalhas. Janeiro. 2003. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/948/a-corretagem-no-novo-codigo-civil>. Acesso em: 12. abril. 2022.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021.