

UNIVERSIDADE DE PASSO FUNDO
FACULDADE DE DIREITO

Silvana de Fátima Machado da Silva

RESPONSABILIDADE CIVIL DO
CORRETOR DE IMÓVEIS

Passo Fundo
2017

Silvana de Fátima Machado da Silva

RESPONSABILIDADE CIVIL DO
CORRETOR DE IMÓVEIS

Monografia apresentada ao curso de Direito, da Faculdade de Direito, da Universidade de Passo Fundo, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais, sob a orientação da Prof^ª. Me. Salma Ribeiro Makki.

Passo Fundo

2017

AGRADECIMENTOS

A Deus, pela força que me concedeu fazendo-me acreditar nessa vitória.

Ao meu esposo Rogerio, pela motivação, incentivo, compreensão, força e principalmente pelo carinho e atenção.

Ao meu filho Leonardo, pelo amor incondicional.

A minha Orientadora, professora Me. Salma Ribeiro Makki, pela atenção e disponibilidade dos encontros para orientação no decurso deste trabalho.

A minha grande amiga, Elisete Locatelli, por me escutar e incentivar, mesmo distante, nos momentos difíceis desta caminhada.

A querida colega e amiga, Silvia Fernandes, que me acolheu no meu momento de tensão e ansiedade.

Aos meus familiares que sempre me apoiaram para a realização deste sonho.

Aos grandes mestres que conheci e tive o privilégio de ser aluna durante a graduação.

Aos amigos que a faculdade me deu, alguns se foram, outros permanecem presentes em meu coração.

RESUMO

O presente trabalho versa sobre a responsabilidade civil do Corretor de Imóveis. Essa responsabilidade está sendo vinculada ao dever de transparência, boa-fé e o agir com lealdade, que o corretor passa a ter, após iniciar a sua atividade de corretagem. O serviço de corretagem, assim como, outros oferecidos na sociedade, devem estar de acordo com os limites impostos nos Princípios e normas jurídicas, desse modo, estão subordinados aos preceitos do Código de Ética da categoria. Assim, a presente pesquisa objetiva verificar a responsabilidade civil do Corretor de Imóveis nos contratos de compra e venda á luz do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor. Será efetuada abordagem da relação da responsabilidade civil do Corretor de Imóveis, verificando se responde de forma objetiva ou subjetiva no desempenho da atividade de corretagem, bem como, se tem responsabilidade sobre eventuais danos que venham a ser causados no decurso da negociação de forma objetiva, ainda que os negócios sejam efetuados conjuntamente com a Imobiliária. Pois, os princípios que regulam os negócios jurídicos são o norte no desenvolvimento da atividade e devem ser observados no decurso da transação. Outrossim, sendo ele um profissional especializado na atividade que está desenvolvendo não pode alegar desconhecimento de fatores inerentes a atividade, e a não observância, gerando dano, pode ser passível de indenizações se a parte lesada exigir a prestação jurisdicional. Foi possível concluir que, em virtude de todo aparato jurídico que resguarda o comprador, o serviço de corretagem deve ser prestado de forma eficiente, segura e transparente e com a prudência necessária, sempre observando os preceitos da boa-fé e lealdade para a garantia da concretização do sonho almejado por todos os brasileiros que é a aquisição da casa própria.

Palavras-chave: Corretor de imóvel. Negócio Jurídico. Responsabilidade Civil.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ART: Artigo

CC: Código Civil

CDC: Código de Defesa do Consumidor

COFECI: Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI: Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CF: Constituição Federal

DEC: Decreto

EAD: Ensino à Distância

L: Lei

TJ: Tribunal de Justiça

TTI: Técnico em Transações Imobiliárias

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	07
2 DA PROFISSÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS	09
2.1 Do surgimento da profissão	12
2.2 Da regulamentação da profissão no Brasil	13
2.3 Das obrigações do Corretor de Imóveis	15
2.4 Do Código de Ética	18
2.5 Princípio da boa-fé.....	20
2.6 Princípio da transparência	21
3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL.....	23
3.1 Histórico da responsabilidade civil	27
3.2 Pressupostos da responsabilidade civil.....	29
3.3 Classificação da responsabilidade civil	32
3.3.1 Responsabilidade subjetiva.....	32
3.3.2 Responsabilidade objetiva	34
3.3.3 Responsabilidade contratual	35
3.3.4 Responsabilidade extracontratual	37
4 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS	39
4.1 Da aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos imobiliários.....	42
4.2 Da Responsabilidade do Corretor sobre a documentação e meios de informação	46
4.2.1 Sobre a documentação	47
4.2.2 Sobre a propaganda e publicidade do imóvel	48
4.2.3 Sobre os meios eletrônicos/internet.....	49
4.3 Responsabilidade Civil aplicada ao Corretor de Imóveis.....	50
5 CONCLUSÃO.....	53
REFERÊNCIAS	55
ANEXOS-CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL	58

1 INTRODUÇÃO

A função do corretor é exercida por muito tempo na sociedade brasileira e atualmente está normatizada pela Lei nº 6.530 de 1978. Tem como principal atividade a mediação de negócios imobiliários, pois com o vasto crescimento nas aquisições de propriedade, esse profissional passou a ser visto no mercado como o indivíduo apto a encontrar e mediar as negociações inerentes a esta aquisição.

A partir de 2002, quando o Código Civil brasileiro fora instaurado e trouxe significativas alterações que estão diretamente vinculadas a atividade da corretagem, passou-se a exigir do Corretor uma postura cada vez mais ética, calcada nos princípios da boa-fé, transparência e lealdade, os quais já eram exigidos pelo Código de Defesa do Consumidor, quando constatada a relação de consumo.

A Constituição Federal de 1988, traz no rol dos Direitos sociais, no artigo 6º o Direito à moradia que além da realização de um sonho, é uma condição de sobrevivência. Pois no mesmo patamar da alimentação a habitação figura como uma necessidade básica do ser humano.

Em decorrência da relevância que possui esse tema, é imprescindível que as negociações inerentes a aquisição da propriedade sejam tratadas com seriedade e atenção, encaminhando as partes negociantes, pelo melhor caminho possível, desse modo, o Corretor possui deveres de observar com cautela toda documentação e fatores que são fundamentais na transação.

É indispensável enfatizar que o profissional de corretagem, é profissional liberal e tem a função de aproximar pessoas que desejam contratar, visando a busca pelo melhor negócio, oferecer um serviço efetivo, de qualidade, que permita a plena satisfação das partes. Nesse entendimento, se faz necessário ressaltar a importância de todos os envolvidos na relação jurídica, quais sejam, comprador, vendedor ou locatário, todos estes, que tem a função de pacificar as relações jurídicas estabelecidas entre as partes.

Em virtude dos negócios transacionados nesse cenário, se observa a responsabilidade do Corretor de Imóveis, onde o Código de Defesa do Consumidor em seu parágrafo 4º do artigo 14, entende que é subjetiva, devendo assim, ser comprovado a culpa se figurar no polo passivo da postulação. Porém, a Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, entende que, ainda que ele preste serviço conjuntamente com a Imobiliária ele é responsável objetivo.

A partir dessa compreensão, o presente trabalho busca informações e faz pesquisa com a ideia de que, em decorrência da importância da negociação, da elevação que a Constituição Federal de 1988 trouxe, se a responsabilidade do profissional de corretagem deve ser, via de regra, objetiva, uma vez que ele é profissional autônomo, sem subordinação a Administradora Imobiliária, dividindo apenas a comissão pela venda.

Desse modo, será feito um estudo no sentido de verificar se a responsabilidade subjetiva é fator que fomenta um serviço deficiente e que possa gerar no Corretor certa acomodação em desenvolver uma atividade condizente com os princípios que regulam as negociações de transações, já que, a responsabilidade recairá, de premissa, sobre a Administradora.

Para tal, este estudo divide-se em três capítulos. No primeiro capítulo far-se-á um resgate histórico sobre a profissão dos corretores de imóveis, bem como, do surgimento desta profissão que visa muito além do que apenas apresentar um interessado ao proprietário que pretende vender ou alugar seu imóvel. Também, uma abordagem sobre as obrigações deste profissional que tem o dever de atuar com diligência e prudência no exercício de suas atividades, sempre observando os preceitos do Código de Ética da profissão, pois cabe a ele zelar pela reputação da classe, bem como realizar os negócios com transparência e lealdade.

O segundo capítulo abordará sobre o Instituto da Responsabilidade Civil, seus pressupostos e a classificação da Responsabilidade Civil, dividida conforme a doutrina em Subjetiva, Objetiva, Contratual e Extracontratual. Por fim, o terceiro capítulo será específico sobre a Responsabilidade Civil dos Corretores de Imóveis e da aplicação do Código de Defesa do Consumidor quando envolve contratos imobiliários, caracterizados como relação de consumo.

2 DA PROFISSÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS

O Corretor de Imóveis é o profissional especializado e habilitado para desempenhar com lealdade e honestidade a mediação na compra e venda de imóveis. É ele que faz a aproximação das pessoas interessadas na venda, troca, permuta ou locação, ou seja, é um intermediário que trabalha para a concretização do negócio.

Paulo Nader (2010, p. 361), ressalta que a atividade do Corretor de Imóveis é prática antiga, e visa a aproximação das pessoas para a realização de negócios jurídicos. Em relação a divulgação dos imóveis, ela é feita através de classificados de jornais, avisos na internet, anúncios em emissoras de rádio e televisão, prospectos, cartazes, mensagens pelo correio, entre outros. Dentro das atividades desenvolvidas por ele, é inerente o armazenamento de informações, buscar novos dados, pesquisar o mercado, pois o conhecimento é o seu verdadeiro capital.

A profissão está normatizada na Lei nº 6.530 de 1978, que fora regulamentada pelo Decreto nº 81.871 de 1978. Estes dispositivos limitam, no espaço, o território onde ele pode exercer a profissão, pois o título ao qual lhe permite a atividade de corretor é autorizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis. O fato de não ser corretor habilitado pode sujeitá-lo a sanções administrativas, mas não inibe de receber a remuneração, sob pena de o comitente locupletar-se indevidamente a custa de seu trabalho se não pagá-la, conforme art. 724º do Código Civil¹ (GONÇALVES, 2013, p. 472-473).

Para entrar no mercado como Corretor de Imóveis, o profissional deve fazer o Curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI), ou o Curso de Gestão Imobiliária, ou ainda, ser bacharel em Ciências Imobiliárias. O curso técnico forma profissionais para trabalhar no mercado imobiliário. Para obter o registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, (CRECI), deve fazer exame com disciplinas eliminatórias que vão comprovar seu conhecimento. Sendo credenciado no CRECI, o profissional estará apto para atuar como Corretor de Imóveis e até mesmo ser dono do seu próprio negócio.

O Gestor Imobiliário atua em ramo um pouco distinto do exercido pelo Corretor de Imóveis, cabe a ele o planejamento estratégico, prestar serviços de consultoria aos corretores de imóveis, gerenciamento de equipes entre outras atividades. Já no caso de Bacharel em Ciências Imobiliárias, não existe ainda legislação específica, mas busca-se o reconhecimento

¹ **Art. 724** - A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

da profissão, mesmo que a Lei exija apenas o ensino médio para que o profissional atue no mercado imobiliário.

O profissional de Corretagem é possuidor de título técnico em negócios imobiliários, obtido em curso especializado, e quite com seus deveres para com o Conselho Regional e o Sindicato da classe. Cabe a este profissional possuir alguns requisitos que são essenciais para a profissão, dentre eles: comprovação do pleno gozo dos direitos profissionais, civis e políticos, inexistência de condenação penal, entre outros (DINIZ, 2013, p. 486). Poderá ainda, após ter o registro, prestar serviços de intermediação na compra e venda, na permuta, na locação, e de administração em geral, podendo figurar nas incorporações e loteamento

Para Carlos Roberto Gonçalves;

O corretor de imóveis tem o dever de diligência e prudência no exercício de sua atividade. Cabe-lhe esforçar-se para obter o resultado esperado, aproximando as partes e acompanhando-as quando se tratar de venda de imóvel e desejarem conhecê-lo e vistoriá-lo, dando-lhes toda a assistência até que o negócio se considere ultimado. É importante, também, que informe o comitente sobre todos os aspectos que dizem respeito às negociações e que podem ter influência na decisão de celebração ou não do contrato em estudo, sob pena de responder por perdas e danos (GONÇALVES, 2013, p. 473).

Diante disso, o Corretor possui a função de aproximar pessoas que pretendam contratar, aconselhando a conclusão do negócio, informando as condições de sua celebração, procurando conciliar os seus interesses. Realizará, portanto, uma intermediação, colocando o contratante em contato com pessoas interessadas em celebrar algum tipo de negócio, obtendo informações ou conseguindo o que aquele necessita.

Eis que no pensamento de Maria Helena Diniz (2013, p. 471-472), ela aduz que o corretor é o “instrumento material da convenção”; e que é “uma máquina humana para fazer contratar”, Ainda, possui a função de conciliar ou mediar as relações que conduz, buscando a efetividade no negócio jurídico que esta sendo desenvolvido entre as partes observando os direitos inerentes a cada qual.

Assim, nas palavras de Maria Helena Diniz:

O corretor vende o resultado útil de seu trabalho, de modo que se seu labor tornar-se inútil não haverá que se falar em qualquer remuneração, pois receberá a comissão não em virtude do serviço prestado, mas em razão do resultado obtido. O mediador é um locador de trabalho, que vende o efeito útil de seu serviço, o mediador loca a quem se vale dos seus serviços não o trabalho, o seu produto útil. (2013, p. 473).

É interessante fazer uma observação sobre a corretagem de imóveis, segundo (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p. 440), embora esteja ela disciplinada por lei

específica, trata-se de uma modalidade de corretagem livre (mesmo dependente de requisitos legais, como a exigência de habilitação técnica específica), pois a sua atividade não se enquadra propriamente como um ofício público. Mas a matéria é de alta indagação, merecendo maior reflexão por parte dos nossos Tribunais.

Para o exercício da profissão de corretor de imóvel, a única exigência legal é a obtenção do título de Técnico em Transações Imobiliárias, de nível médio, mas nada impede que os CRECI's autorizem a inscrição em seus quadros de profissionais sem a formação técnica específica. Isto porque, os referidos profissionais podem ter a formação em curso superior onde irão cursar as matérias que compõe o quadro do curso Técnico em Transações Imobiliárias, conforme prevê a resolução nº 695 de 2001, do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, em seu art. 1º².

Ao exercer a função de Corretor de Imóveis, poderá sofrer sanções disciplinares dos órgãos fiscalizadores, pode responder civilmente pelos atos que praticar culposamente, prejudicando os interesses patrimoniais do cliente. A apuração e punição às normas disciplinadoras do exercício da profissão de corretor de imóveis serão exercidas pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis, e pelos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, mediante processo disciplinar, que poderá ser de aplicação de advertência, censura, multa, suspensão ou de cancelamento da inscrição, estas advertências serão aplicadas conforme a gravidade do ato praticado pelo corretor.

Desse modo, cabe ao CRECI E COFECI, a obrigatoriedade de fiscalizar a atividade de corretagem, para que os negócios jurídicos pactuados entre as partes tenham efeitos condizentes com aqueles buscados pelo ordenamento jurídico brasileiro, o qual rege a transparência, boa-fé, probidade e lealdade nas formalidades dos respectivos negócios e, se não observados os respectivos princípios e normas que regulamentam o exercício da profissão, ele sofrerá o ônus de danos que o comprador possa vir a encontrar que for decorrente da ação ou omissão dele.

² **Art. 1º-** Considerar equiparados ao título de Técnico em Transações Imobiliárias para fins de inscrição nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, os Diplomas conferidos a concluintes de Cursos de Graduação de Bacharel em Ciências Imobiliárias e de Cursos Superiores Sequenciais de Ciências Imobiliárias ou de Gestão de Negócios Imobiliários, expedidos em consonância com o que determinam o Decreto nº 2.208, de 17 de abril de 1997 e a Portaria MEC nº 612, de 12 de abril de 1999, por Instituições de Ensino Superior devidamente autorizadas e reconhecidas pelas autoridades educacionais competentes.

2.1 Do surgimento da profissão

O Instituto da Corretagem foi disciplinado, primeiramente, pelo Código Comercial de 1850 nos seus artigos 36 a 67, sendo que o texto era somente sobre a profissão de corretor e sua disciplina limitava-se aos atos do comércio. O Código Civil de 1916 não tratava nada sobre a profissão dos corretores, embora existissem muitos profissionais atuando na área. Já, o Código Civil de 2002, em seus artigos 722º á 729º, atribuiu aos profissionais novas responsabilidades, sempre buscando a qualidade das informações.

O início da profissão no País teve origem com a chegada da Corte Portuguesa à Bahia e Rio de Janeiro, em 1808. Vieram fugindo das tropas de Napoleão Bonaparte que invadiram Portugal. Para acomodar os aristocratas portugueses que acompanharam o rei Dom João VI, foram feitas várias desapropriações; e, para realizar estes serviços e, principalmente, tratar com os desapropriados, designaram-se várias pessoas, cuja função, não era só escolher as moradias que atendiam às necessidades dos aristocratas, mas, também, procurar atenuar o impacto da decisão real junto aos que perdiam suas residências (CAMELO GONZAGA; GOZAGA GOMES, 2015, p. 12).

Essas pessoas foram os primeiros agentes do comércio, que em meados de 1942, depois de mais de quatrocentos anos de atividade, receberam a denominação de “Corretores de Imóveis”. Um dado importante é referente o Código Comercial datado de 1850, confirmando assim que, o surgimento da profissão de corretor é bem mais antiga que a própria legislação.

A sociedade brasileira, no início do século XX, ainda era estratificada, a posição social fora determinada pela propriedade fundiária, a maior parte da população vivia na zona rural. A classe média ou de indústrias continuava inexpressiva, já que a economia brasileira se caracterizava como agroexportadora, principalmente de café. Surge a pequena burguesia, ligada ao funcionalismo público e as atividades especulativas financeiras.

A década de 1940, ficou marcada como sendo de reconhecimento e organização da profissão, pois os Corretores conquistaram o respeito junto aos proprietários de jornais em função do grande volume de anúncios. Perante a sociedade, passaram a serem vistos como Consultores Imobiliários, autorizados mediante contratos exclusivos para a comercialização de imóveis.

Assim,

O desenvolvimento das cidades faz com que a comercialização de imóveis, por intermédio dos anúncios em jornal, se tornasse importante, passando a existir como forma de vida, como profissão. O Corretor de Imóveis nessa época era conhecido como agente imobiliário. Como não existiam cursos de formação relativos à área, a escola da vida acabou formando os primeiros profissionais, que passaram a viver exclusivamente da intermediação imobiliária (COFECI, BRASIL).

Foi no ano de 1937, conforme estudos de Rogeane Patricia Camelo Gonzaga e Gabrielle Costa Gonzaga Gomes (2015, p. 12), que surgiu o primeiro sindicato de corretores de imóveis, no Rio de Janeiro. No ano de 1942, o ministério do trabalho, concedeu a Carta Sindical designando-os como Corretores de Imóveis, e em agosto de 1962, foi promulgada a Lei nº 4.116 de 1962, que possibilitou o surgimento dos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis.

Compreende-se que os primeiros cursos superiores de graduação de Ciências Imobiliárias e Gestão Imobiliária foram criados por volta do ano 2000, sendo que o curso técnico em Transações Imobiliárias pode ser feito de duas modalidades, presencial ou pelo ensino a distância (EAD). O mercado da corretagem não está mais apto a receber o profissional amador, sem conhecimentos técnicos, que trabalha de forma improvisada, o mercado exige qualificação dos profissionais antes de ingressar neste vasto campo da intermediação imobiliária.

2.2 Da regulamentação da profissão no Brasil

A Lei nº 6.530 de 1978, regulamentou a profissão do Corretor de imóveis e trouxe inúmeras vantagens para a classe. As pessoas que davam pouco valor a esta atividade passaram a conhecer melhor seus aspectos técnicos. A exigência de uma formação mínima para o exercício da profissão também contribuiu para que a mesma fosse reconhecida pela sociedade. Em São Paulo e no Rio Grande do Sul, já existiam cursos de especialização profissional, e em Pernambuco entrariam em funcionamento a partir do segundo semestre de 1978.

Entretanto, um aspecto da nova Lei chamou a atenção da liderança da categoria, o Decreto-Lei nº 81.871 de 1978, que regulamentou a Lei nº 6.530/78, estabelecia que, além daqueles que possuísem o título de Técnico em Transações Imobiliárias, poderiam exercer a profissão de Corretor de Imóveis, os profissionais inscritos nos termos da Lei nº 4.116 de 1962, desde que requerendo a validação da sua inscrição (COFECI, BRASIL).

E como fundamenta Paulo Nader:

Restrita a profissão de Corretor de Imóveis, a Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, limita o exercício da profissão ao possuidor do título de Técnico em Transações Imobiliárias, sujeitando-o à inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis. São atribuições do profissional aos atos de intermediação na compra e venda, permuta e locação de imóveis, cabendo-lhe, ainda, opinar sobre a comercialização imobiliária (2010, p. 362).

A profissão do Corretor de Imóveis é a única em todo o Brasil a ser regulamentada por duas Leis. Para que fosse reconhecida, muitos profissionais dedicaram anos de sua vida, mobilizando a sociedade, assim como o Congresso Nacional, para que ocorresse o reconhecimento. Nessa luta, além dos líderes da categoria, dois personagens destacaram-se, conquistando o reconhecimento de todos os Corretores de Imóveis do Brasil, Ulisses Guimarães, que foi político e advogado brasileiro e que foi um dos maiores opositores da Ditadura Militar e Arnaldo Pietro que no governo de Ernesto Geisel foi Ministro do Trabalho e Previdência Social.

O projeto apresentado pelo Deputado Ulysses Guimarães, era bastante claro no que diz respeito as atividades de competência do Corretor de Imóveis, seus direitos e deveres. A fiscalização do exercício profissional ficaria segundo este projeto, a cargo do Sindicato de Corretores de Imóveis da região. Para isso, foram acrescentadas as multas e penalidades decorrentes de infrações registradas por esta entidade.

Para que o corretor de imóveis possa desempenhar suas atividades profissionais, deverá primeiramente obter o Título de Técnico em Transações Imobiliárias, conforme descreve o artigo 2º da Lei nº 6530 de 1978.³ De posse do título de Técnico em Transações Imobiliárias, o profissional deverá buscar seu registro junto ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de sua região, para se tornar apto a desempenhar as funções de corretor de imóveis (COFECI, BRASIL). De acordo com o art. 5º da Lei nº 6.530 de 1978, existe órgão regulador para a atividade de Corretor Imobiliário, dotado de poder de polícia: o Conselho de Corretores de Imóveis, organizado em âmbito regional e federal⁴.

O Conselho dos Corretores de Imóveis, embora tenha atribuições corporativas, atua como defensor da população e do consumidor, ao impor e fazer cumprir medidas que defendem todos os cidadãos, por meio do exercício de atividades fundamentais. Com a sede do Cofeci em Brasília (DF), o sistema dispõe de Crecis distribuídos pelo território nacional,

³**Art. 2º**-O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

⁴**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.

instalados em 25 unidades da federação. Os Crecis, por sua vez, têm delegacias nas principais cidades de seus respectivos Estados. Todas as unidades são habilitadas a prestar informações e serviços ao profissional, às empresas do setor e ao consumidor em geral, além da assistência à categoria, que integra e mantém o sistema por meio de contribuições anuais.

Os esforços de valorização consistem em, a um só tempo, exercer atividades paralelas e complementares. O Sistema Cofeci-Creci tem intensificado o contato com a sociedade para: informar a opinião pública sobre seus direitos de acesso à moradia e sobre como o corretor de imóveis pode ajudar a todos com relação a este anseio; auxiliar os poderes constituídos a viabilizar o acesso à habitação, em atuação institucional; aprimorar a qualificação do corretor de imóveis, com o objetivo de torná-lo ainda mais capacitado a atender a sociedade em intermediação e consultoria imobiliárias (COFECI).

Na data de 27 de agosto de 1962, entrou em vigor a Lei nº 4.116 de 1962 que dispõe sobre a regulamentação do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, criando oficialmente a profissão do Corretor de Imóveis em todo o território Nacional. Esta data ficou marcada como sendo o "dia nacional do Corretor de Imóvel", e o autor da presente lei foi o deputado Ulysses Guimarães, considerado o patrono da classe dos corretores.

Dessa forma, ressalta-se que a exigência dos requisitos para a intermediação imobiliária é imprescindível para o profissional que deseja ingressar nesse mercado, pois a corretagem é uma atividade que requer pessoa habilitada, visto que, existem diversos interesses envolvidos no momento da transação, caso contrário, se estaria colocando em risco o patrimônio alheio.

2.3 Das obrigações do Corretor de Imóveis

É de responsabilidade do corretor de imóveis o dever de diligência e prudência no exercício de sua atividade. Cabe ao profissional desempenhar com afinco a sua função, para no final obter o resultado esperado, que é a venda do imóvel. É sua responsabilidade aproximar as partes, acompanhar nas visitas, fazer as devidas vistorias, dar toda a assistência até o efetivo fechamento do negócio. Também é de suma importância que o corretor informe ao pretendente comprador todos os aspectos referentes à negociação, que

podem influenciar na decisão de celebrar ou não o contrato, sob pena de responder por perdas e danos⁵.

Maria Helena Diniz (2013, p. 473), comenta que a função do Corretor é trabalhar na efetivação do negócio jurídico, ou seja, efetuar a venda para obter o resultado esperado, e com isto, receber a devida remuneração. Em outras palavras diz que o mediador é um locador de trabalho, que vende o efeito útil de seu serviço e que loca a quem se vale dos seus serviços não o trabalho, mas o seu produto útil.

Conforme os ensinamentos de Nader,

O corretor assume a obrigação apenas de envidar esforços para a obtenção dos negócios desejados por seu cliente. A redação do art. 722 é imprecisa, pois situa o corretor com a obrigação de conseguir negócios. Fora assim e o contrato seria de alto risco para o corretor, que ficaria inadimplente toda vez que não lograsse êxito em seu trabalho. Em sua atuação o corretor faz contratos, seguindo as instruções de seu cliente, sem representá-lo. Age como intermediário e sem o poder de fechar negócio. Se ao corretor for dado o encargo de representação, ter-se-ão dois contratos: o de corretagem e o de mandato. Ao celebrar o negócio, nestas condições, estará atuando não como mediador, mas como mandatário, devendo exibir ao terceiro a respectiva procuração (2010, p. 363).

No decurso da transação de compra e venda entre corretor e cliente, é imprescindível que sejam observados alguns itens que são as “obrigações do corretor”, para que o negócio se concretize perfeitamente e as partes fiquem totalmente satisfeitas com a transação que teve início com a oferta do imóvel, que passou pela visitação até chegar a conclusão da venda.

Podemos citar algumas obrigações que são de responsabilidade do Corretor de Imóveis, e compete a ele observá-las com a máxima cautela, para que o negócio transcorra de forma a não prejudicar as partes envolvidas no negócio, (DINIZ, 2013, p. 496), assistir á entrega das coisas vendidas por seu intermédio, sob pena de responder por perdas e danos, guardar sigilo absoluto nas negociações de que se encarregar, não usar de fraude, cavilação ou engano, dar a cada um dos contraentes, cópia fiel do assento dessa transação, dentro de quarenta e oito horas úteis, sob pena de perder a comissão e de indenizar as partes dos danos que dessa falta lhes resultar, entre outros.

O Corretor de Imóveis, no desempenho de suas funções, deve obedecer aos princípios da lealdade, boa-fé, transparência, entre outros, para que o negócio jurídico seja perfeito. Dessa forma (GAGLIANO, 2012, p. 438), diz que a atividade do Corretor de Imóveis é uma

⁵ **Art. 723** - O corretor é obrigado a executar a mediação com 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 do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

obrigação de "resultado", pois compete a ele fazer a aproximação das pessoas interessadas na realização do negócio. Em relação a comissão de corretagem, está só será paga se o negócio se concretizar, pela satisfação do cliente em ter seus objetivos atingidos durante a transação.

Paulo Nader (2010, p.366), diz que a obrigação assumida pelo corretor é de empregar seus conhecimentos para conseguir a mediação entre vendedor e comprador, dessa forma o contrato “é de meio e não de resultado”, pois o Corretor não garante a total eficácia do seu trabalho. Cabe a ele desempenhar sua função com dedicação e afinco, repassar todas e quaisquer informações necessárias, seja quanto a valores e eventuais riscos, e usar todo o seu potencial e conhecimento no decurso da transação.

Ainda, sob o ponto de vista de Maria Helena Diniz (2013, p. 473), o objetivo do contrato de corretagem não é somente o serviço prestado pelo corretor, mas o resultado desse serviço. Portanto, se posiciona de forma distinta dos outros autores, dizendo ser uma obrigação de “resultado, e não de meio”, salienta também que, sendo a obrigação do Corretor a de atingir um resultado, somente produzirá efeitos em relação ao proprietário do bem ou cliente, no ato do fechamento do negócio entre as partes, deduzindo-se assim, pouco importa a dedicação e o trabalho prestado pelo profissional.

Rui Stoco (2011, p. 199), ressalta que tanto na obrigação de meio como na de resultado existe a culpa. Na obrigação de "meio", culpa-se o profissional pelo erro, na atividade de "resultado", culpa-se pelo erro e pelo insucesso do resultado. Há, portanto, quatro posições distintas de doutrinadores que argumentam ser a obrigação do corretor de meio e de resultado.

Na atividade do corretor de imóveis existem riscos, percalços e oportunidades, mas todos podem ser resolvidos se o profissional que estiver intermediando o negócio jurídico, agir com cautela, probidade e boa-fé, fornecer ao seu cliente todas as informações acerca do negócio que está sendo formalizado de modo transparente, agindo com lealdade, para que a intermediação que realiza seja eficiente e satisfatória para as partes. Em decorrência das informações que ele deve possuir se faz importante demonstrar como o Código de ética da categoria imputa o agir do Corretor de Imóveis, pois ele deve se guiar por esse instrumento normatizador para fornecer um serviço eficiente ao cliente/comprador.

Durante o exercício efetivo da profissão, existem algumas situações reais que devem ser sanadas através de normas e regras, por isso tornou-se necessária à criação, para toda a classe profissional, de um manual de conduta, que foi chamado de Código de Ética profissional.

2.4 Do Código de Ética

Em qualquer circunstância da vida, devemos ter caráter, e no mercado Imobiliário é o Código de Ética que seleciona os bons e os maus profissionais. Dessa forma, o Corretor de Imóveis precisa ter conhecimentos na área de atuação, bem como orientar-se pelas diretrizes que disciplinam seu relacionamento com seus clientes e com seus colegas. A partir desta contextualização pode-se definir “Ética” como modo de ser, ou caráter, enquanto forma de vida, nos fazendo refletir sobre honestidade, lealdade e justiça.

Quando se pensa que em toda a ação corresponde uma reação, (CAMELO GONZAGA E GONZAGA GOMES, 2015, p. 33-34), diz-se que os seres humanos são sujeitos de direitos e deveres e que se esses direitos/deveres não forem realizados de forma correta, acarretarão as consequências em função dos atos praticados.

Desse modo, o profissional de corretagem deve prestar aos seus clientes todos os esclarecimentos, bem como, estar atento as circunstâncias do negócio antes de ofertá-lo. Ao oferecer o produto objeto de seu trabalho, deve fornecer dados rigorosamente corretos, jamais omitindo dados que possam colocar em risco o negócio. Deve ainda, renunciar qualquer transação que seja ilegal, injusta ou imoral, não receber comissões em desacordo com a Tabela aprovada, pelo do CRECI, ou ainda, receber vantagens, não correspondam a serviços lícitamente prestados. Além dos deveres para com o cliente, é vedado ao corretor praticar atos de concorrência desleal aos colegas de profissão.

Os corretores de imóveis são regidos pela Resolução nº 326 de 1992, do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, que é o Código de Ética da classe, e tem como princípio primordial, a conduta leal dos profissionais inscritos no CRECI, visa também, assegurar um alto grau de profissionalismo por parte dos profissionais que trabalham no mercado imobiliário. O Código de ética do Corretor de Imóveis, apresenta pontos interessantes que abordam sobre a responsabilidade civil do profissional que responde pelos atos que se revelem danosos aos clientes em virtude de infrações éticas. Sendo assim, toda a sua negociação deve ser pautada pela honestidade, comprometimento, respeito ao cliente, sem dano ou prejuízo para quem compra, vende ou aluga seu imóvel. Deve agir sempre dentro dos parâmetros da confiabilidade.

Entretanto, não cabe mais a figura do corretor desleal, descomprometido, que oferece vantagem que não existe, e esconde dados que possam prejudicar o cliente ou fornecer informações que não são corretas. No artigo 4º do Código de Ética fica bem claro que o

corretor deve inteirar-se de todos os aspectos do negócio antes de oferecê-lo, fornecer dados rigorosamente certos, sempre informando os riscos e circunstâncias que possam significar comprometimento do negócio, ou ainda, recusar transação que seja ilegal ou injusta. O próprio Código Civil determina que “o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência (...) e prestar ao cliente todos os esclarecimentos da segurança ou do risco do negócio”.

Em seu artigo 6º, o Código faz uma abordagem em relação a conduta ética do profissional de corretagem quais sejam: locupletar-se, por qualquer forma, a custa do cliente; desviar, por qualquer modo, cliente de outro Corretor de Imóveis, praticar quaisquer atos de concorrência desleal aos colegas, solicitar ou receber do cliente qualquer favor em troca de concessões ilícitas, receber comissões em desacordo com a tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e lícitamente prestados, entre outros (CÓDIGO DE ÉTICA).

Ainda que não esteja no exercício da atividade de corretagem, este profissional tem a obrigação de zelar pela reputação da classe, bem como pela sua própria. O Código de Ética, atribui a ele a responsabilidade de prezar pelo bom relacionamento entre os profissionais da área, assim como, manter com cuidado e transparência os negócios jurídicos que está efetuando.

Assim, vale ressaltar que o corretor de imóveis ocupa um importante papel na sociedade, e caso desobedeça alguma norma de conduta, é de responsabilidade do CRECI da jurisdição da qual esteja inscrito, apurar a falta cometida contra o Código de Ética da profissão, e aplicar as penalidades previstas, pois o corretor é o elo de ligação entre o cliente e o proprietário na realização do sonho de adquirir a casa própria.

Conhecer e colocar em prática o Código de Ética Profissional é de extrema responsabilidade do corretor que ingressa no mercado imobiliário, bem como, seguir as orientações do Código é uma obrigação, pois a ordem nos negócios, como a transparência para com o cliente e para com a própria sociedade é dever e não meramente uma regalia na qual ele pode decidir agir ou não agir da forma expressa no referido Código. Toda a atividade prestada a sociedade está regulamentada para se obter um bom resultado, dessa forma será demonstrado alguns dos alicerces que regulam a atividade de corretagem.

2.5 Princípio da Boa-fé

O princípio da boa-fé é um dos princípios basilares do Direito do Consumidor, é um princípio de cooperação e respeito tutelado em todas as relações sociais, pois invoca a conduta ética dos contratantes, implica a exigência da lealdade com o sujeito da relação, impondo um dever de correção e fidelidade nas relações jurídicas. Constitui a retidão moral com que o contratante deve se portar durante a fase do contrato, desde as tratativas preliminares até a conclusão do negócio jurídico.

Conforme Rizzatto Nunes (2009, p. 131), a boa-fé esta prevista expressamente no artigo 4º, III⁶, do Código de Defesa do Consumidor, onde busca a harmonização dos interesses dos consumidores e fornecedores. Todavia, pode-se dizer que a boa-fé preconizada no inciso III do referido artigo, é a objetiva, a qual se posiciona de forma distinta da subjetiva, que diz respeito à ignorância de uma pessoa sobre um fato modificador, impeditivo ou violador de seu direito. Já a boa-fé objetiva é uma regra de conduta, um dever das partes agirem com honestidade e lealdade, buscando desta forma, o equilíbrio da relação de consumo.

A realização dos negócios jurídicos, antes de qualquer princípio e mesmo da obrigatoriedade do que foi convencionado, devem respeito e boa-fé. Assim, pode-se dizer que o respeito à boa-fé nos contratos é exigência do Código Civil e, também do Código de Defesa do Consumidor, portanto, exige que a conduta individual ou coletiva seja examinada no todo, pois somente assim se consegue apurar as circunstâncias concretas de cada caso.

Bruno Miragem (2013. p. 126), aduz que o princípio da boa-fé implica mudanças na forma como são compreendidas, ainda, num primeiro momento, faz-se a identificação da relação obrigacional não como algo estático, mas sim dinâmico, que pressupõe a existência do nascimento e do desenvolvimento dos deveres das partes. Assim, faz-se necessário observar a conduta de acordo com a boa-fé, sempre agindo com lealdade em relação aos outros, e procurando observar esta conduta antes da formalização de uma determinada relação.

Nesse sentido o autor menciona,

Da mesma forma, a incidência da boa-fé implica a multiplicação de deveres das partes. Assim, são observados não apenas os deveres principais da relação

⁶**Art. 4º-A** Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;

obrigacional (o dever de pagar o preço ou entregar a coisa, por exemplo), mas também deveres anexos ou laterais, que não dizem respeito diretamente com a obrigação principal, mas sim com a satisfação de interesses globais das partes, como os deveres de cuidado, previdência, segurança, cooperação, informação, ou mesmo deveres de proteção e cuidado relativos à pessoa e ao patrimônio da outra parte (2013, p. 127).

Desse modo, o princípio da boa-fé norteia as relações contratuais e visa a segurança do negócio jurídico, assumindo assim, uma postura de retidão, transparência e integridade. Nesse sentido, o artigo 422º do Código Civil Brasileiro,⁷ traz uma norma de característica geral que visa englobar o maior número de situações possíveis e aplicáveis em todas as relações jurídicas.

Assim, o princípio da boa-fé encontra-se presente em todos os momentos da relação jurídica, desde a fase da execução até a fase do fechamento do negócio, ele se constitui no elemento que permeia toda a estrutura do ordenamento jurídico. Então, quando se está diante da boa-fé objetiva, deve-se pensar no comportamento leal de cada uma das partes envolvidas, bem como nos deveres de segurança, informação e cooperação, a fim de garantir o respeito entre as sujeitos desta relação.

2.6 Do Princípio da transparência

O princípio da transparência possibilita uma maior aproximação entre consumidor e fornecedor, bem como uma relação contratual mais sincera e menos danosa entre as partes contratantes. Transparência significa informação clara, correta e precisa sobre o produto a ser vendido, sobre o contrato a ser firmado, significa lealdade e respeito nas relações entre fornecedor e consumidor. Assim, o Código de Defesa do Consumidor em artigo 4º,⁸ refere-se ao princípio com o intuito de regulamentar o poder econômico, dar maior visibilidade ao atuar na esfera jurídica, bem como assegurar ao consumidor a exata extensão das obrigações assumidas perante o fornecedor.

⁷**Art. 422-** Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

⁸**Art. 4º-**A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo.

Cláudia Lima Marques (2014, p. 1199), invoca nos artigos 6º, III,⁹ e 46,¹⁰ ambos do Código do Consumidor, que eles instituem o dever de informação e consagram o princípio da transparência que alcança o negócio na sua essência, na medida em que a informação que for repassada ao consumidor passa a fazer parte do contrato. É um dever intrínseco ao negócio e deve estar presente da formação até a execução do contrato.

Portanto, o princípio da transparência é uma concretização de todos os demais princípios do Direito do Consumidor, uma vez que estabelece meios para desobrigar os consumidores em situações em que os fornecedores lhes tiram direitos fundamentais garantidos pela Constituição Federal, bem como pelo Código de Defesa do Consumidor.

Cabe ao fornecedor o dever de informar, de trabalhar com idoneidade na prestação de serviços, o que permite ao consumidor, de forma consciente, fazer suas próprias escolhas em relação aos produtos e serviços ofertados. Dessa forma é importante ressaltar que o princípio da transparência caminha lado a lado com o princípio da boa-fé, ele é indispensável para que se tenha qualidade na prestação de serviços, bem como, em relação ao respeito devido ao consumidor.

Em sequência ao tema abordado sobre a Responsabilidade Civil dos Corretores Imóveis, o capítulo a seguir vai fazer um breve resgate sobre a responsabilidade civil, seus pressupostos, e os tipos de responsabilidades trabalhadas dentro do Instituto.

⁹ **Art. 6º**-São direitos básicos do consumidor:

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.

¹⁰ **Art. 46**-Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL

O Instituto da responsabilidade civil teve origem no Direito Romano, e a vingança privada era a reação pessoal contra o mal sofrido porém, após o Estado ter tomado para si a jurisdição, e o dever na resolução dos conflitos inerentes ao homem, passou-se a não ser mais autorizado a autotutela e sim buscar no Estado a responsabilidade daquele que causou dano.

A expressão responsabilidade civil, tem sentido polissêmico e leva a mais de um significado. Tanto pode ser "sinônimo de diligência e cuidado, no plano vulgar, como pode revelar a obrigação de todos pelos atos que praticam no plano jurídico" (STOCO, 2011, p. 132). Esta responsabilidade surge em face do descumprimento obrigacional, pela desobediência de uma regra estabelecida em um contrato, ou por deixar determinada pessoa de observar um preceito normativo que regula a vida.

Neste sentido, fala-se, respectivamente, em responsabilidade civil contratual ou negocial, e em responsabilidade civil extracontratual. Conforme menciona Flávio Tartuce (2016, p. 309-310) "ao conferir á vítima de um dano injusto o direito de obter o pagamento de uma penalidade em dinheiro do seu causador, não sendo mais permitido retribuir o mal causado na pessoa que descumpriu com a obrigação".

Para Carlos Roberto Gonçalves,

Toda atividade que acarreta prejuízo em seu bojo, como fato social, o problema da responsabilidade. Destina-se ela a restaurar o equilíbrio moral e patrimonial provocado pelo autor do dano. Exatamente o interesse em restabelecer a harmonia e o equilíbrio violado pelo dano constitui a fonte geradora da responsabilidade civil (2014, p. 19).

Assim, a responsabilidade traz ideia de restauração de equilíbrio, de contraprestação de dano. São inúmeras as atividade humanas, bem como as espécies de responsabilidade, que abrangem todos os ramos do direito e perpassam os limites da vida jurídica, para se ligar a todos os domínios da vida social. Para Fábio Ulhoa Coelho (2014, p. 266), responsabilidade civil é a obrigação em que o sujeito ativo pode exigir o pagamento de indenização do passivo por ter sofrido prejuízo imputado a este último.

A palavra responsabilidade advém do latim *respondere*, responder a alguma coisa, ou seja, a necessidade que existe de responsabilizar alguém por seus atos danosos. O meio utilizado pelo Estado para fazer com que as partes contratantes tomassem para si a responsabilidade de cumprir com a obrigação anteriormente pactuada, é através da coercibilidade existente no Direito. Desse modo, após regulamentado o dever de responder no

descumprimento da obrigação, garante a parte que sofreu o dano o direito de buscar essa satisfação perante o Estado, que se utilizara de meios coercitivos, para ter satisfeita a obrigação.

Nas palavras de Fábio Ulhoa Coelho;

Responsabilidade civil é a obrigação em que o sujeito ativo pode exigir o pagamento de indenização do passivo por ter sofrido prejuízo imputado a este último. Constitui-se vínculo obrigacional em decorrência do ato ilícito do devedor ou de fato jurídico que o envolva (2014, p. 268).

Os atos jurídicos representam a vontade das partes contratantes, e diante disso, produzem efeitos no mundo jurídico, nessa seara, o ato ilícito é também ato de vontade, mas estes produzem efeitos jurídicos independentemente da vontade do agente. O ato jurídico, segundo o Código Civil, é ato lícito, fundado em direito, enquanto o ato ilícito constitui delito, civil ou criminal .

Conforme idealiza Celso Marcelo de Oliveira (2005, p. 31) a responsabilidade é um meio que traz “a situação de quem, tendo violado uma norma qualquer, se vê exposto às consequências decorrentes dessa violação, traduzidas em medidas que a autoridade encarregada de velar pela observância do preceito lhe impunha, providencias essas que podem, ou não, estar previstas”. Assim, este autor entende a responsabilidade civil como a obrigação de reparar mediante indenização quase sempre pecuniária, o dano que o fato ilícito causou a outrem.

Nos preceitos de Celso Marcelo de Oliveira, este atribui á responsabilidade o caráter de consequência de um comportamento, se este for conforme a Lei, não gera obrigação para o autor, se contrário, acarretará sanção ao agente:

A responsabilidade é, portanto, resultado da ação pela qual o homem expressa o seu comportamento, em face desse seu dever ou obrigação. Atua-se na forma indicada pelos cânones, não há vantagem, porque supérfluo, em indagar da responsabilidade daí decorrente. Sem dúvida, continua o agente responsável pelo procedimento. Mas a verificação desse fato não lhe acarreta obrigação nenhuma, isto é, nenhum dever, traduzido em sanção ou reposição, como substitutivo do dever de obrigação prévia, precisamente porque a cumpriu (2005, p.31).

Paulo Sergio Gomes Alonso (2000, p. 1), interliga à teoria da responsabilidade relacionando-a com a liberdade e a racionalidade humana, que impõem à pessoa o dever de assumir os ônus correspondentes aos fatos a ela inerentes, e, nesse sentido, a responsabilidade é vinculada a faculdade de escolha e iniciativa que a pessoa possui do mundo fático, submetendo-se aos resultados de suas ações.

Ainda refere o autor que:

A análise da questão “responsabilidade” implica um profundo estudo das atividades humanas, em todos os seus contornos, e o conhecimento do espírito do homem e do meio em que ele vive. A noção de responsabilidade tem como corolário o livre-arbítrio, atributo indeclinável da espécie humana (2000, p.1).

Foi no Direito moderno que a responsabilidade civil conquistou importância prática e teórica, antes voltada aos interesses privados, hoje expandindo-se pelo direito público e privado, contratual e extracontratual, individual e coletivo. Ainda, cabe dizer que a responsabilidade avançou na mesma proporção em que transcendem as descobertas, os inventos e as conquistas da atividade do ser humano. Diante disso, pode-se dizer que seus domínios são ampliados na mesma proporção em que se multiplicam os inventos, as descobertas e outras conquistas da atividade humana. E assim, traz mais responsabilidade às partes que atuam nos polos dos negócios jurídicos.

Para Celso Marcelo de Oliveira,

O problema da responsabilidade surge intrinsecamente a toda manifestação da atividade humana por se tratar aquela de um fato social ou como fez Savatier como a obrigação que pode incumbir a uma pessoa de reparar o prejuízo causado a outrem por fato próprio, ou pelo fato das pessoas ou das coisas que dela dependam. O mais importante dos contratos do direito romano era a *stipulatio*. A palavra responsabilidade tem a sua origem na raiz latina *spondeo*, a qual era utilizada para se ligar o devedor à obrigação decorrente do contrato verbal do direito antigo romano ou ainda na raiz latina do verbo *respondere* que foi desenvolvido pelo direito romano, traduzindo-se, na relação em que um agente, por omissão sua, causa um dano a outra pessoa, surgindo assim, a obrigação de reparar o mal que deu causa (2005, p. 29).

A responsabilidade civil envolve, antes de tudo, o dano, o prejuízo, o desfalque, o desequilíbrio ou descompensação de patrimônio de alguém. Contudo, sem a ocorrência de dano não há responsabilidade civil, pois consiste ela, na obrigação imposta, em certas condições, ao autor de um prejuízo, de repará-lo, quer em natura, quer em algo equivalente, pois a base na responsabilidade é a teoria da causalidade está que prevê os pressupostos referidos acima.

A responsabilidade denominada civil, ainda que o termo se preste a alguma ambiguidade, para distingui-la dos aspectos precedentemente indicados, é referente aqui à ordem patrimonial. Um caso de responsabilidade civil supõe, antes de tudo, um equilíbrio econômico a ser reestabelecido entre dois patrimônios (STOCO, 2004, p. 122). Assim, entende-se que a Responsabilidade Civil por danos, gera direito à indenização em relação aos prejuízos causados e simboliza a sanção.

Então, segundo este princípio, assevera Maria Helena Diniz,

[...] é a aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesma praticado, por pessoa por quem ele responde, por uma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal (2006, p. 40).

Quando se fala em responsabilidade, se faz necessário aprofundar o conhecimento acerca dos problemas existentes em relação a violação do patrimônio, da violação às normas, pois este é o resultado da ação pela qual o agente expressa o seu comportamento em face do dever e de sua obrigação. Assim, quando há violação de uma norma o homem se vê exposto às consequências desagradáveis de sua própria violação.

Com base no ordenamento jurídico, a responsabilidade civil é entendida como a obrigação de ressarcir a outrem, em virtude de dano que advenha de atos antijurídicos. No entanto, há uma série de conceitos envolvendo a responsabilidade civil como uma obrigação que pode incumbir uma pessoa a reparar o prejuízo causado a outra, por fato próprio, ou por fato de pessoas ou coisas.

Neste mesmo sentido Celso Marcelo de Oliveira (2005, p. 84-85). traz a ideia de que “a responsabilidade civil consiste na efetivação abstrata do dano em relação a um sujeito passivo da relação jurídica que se forma”. Reparação e sujeito passivo compõe o binômio da responsabilidade civil, que então se anuncia como o princípio que subordina a reparação à sua incidência na pessoa do causador do dano. Onde existir o dano e for comprovado, existindo a relação de causalidade entre o ato e o resultado, em qualquer circunstância, haverá o dever de ressarcimento, aí estará a responsabilidade civil, visando à reparabilidade, pois a existência de uma relação jurídica, desenvolve uma obrigação entre sujeito passivo e sujeito ativo, um busca a satisfação, e o outro é determinado a cumprir o dispositivo legal, de acordo com a responsabilidade que assumiu, independentemente de culpa.

Ainda, pode-se dizer que a responsabilidade civil é a forma de reprimir o dano privado, trazendo a esse ramo inibições quanto ao exercício de negócio jurídico, pois uma vez que a imputabilidade na obrigação de ressarcimento a parte prejudicada, acarretará prejuízo a parte que tem o dever de ressarcir, tendo em vista que ela não observou os princípios e normas que regem esses negócios. Esta é a maneira pela qual uma pessoa é obrigada a reparar o dano moral ou patrimonial causado a terceiros, nas situações em que sinta ter seus direitos desrespeitados, ou não obtenha o que fora previamente avençado, restabelecendo o equilíbrio individual que antes fora perturbado.

3.1 Histórico da Responsabilidade Civil

A expansão da responsabilidade civil apresenta uma evolução histórica que se caracterizou pelos seus fundamentos, pela sua extensão, pela área de incidência dos fatos que evidenciam a responsabilidade, bem como pela forma de reparação dos danos causados.

Conforme Maria Helena Diniz (2014, p. 27), nos primórdios da civilização humana, a vingança coletiva dominava, era a reação do grupo contra o agressor que ofendia a uma determinada pessoa. Após, passou-se para a vingança individual, também chamada de vingança privada, na qual os homens faziam justiça com suas próprias mãos, esta denominada de Lei do Talião, olho por olho, dente por dente.

Neste período em que não haviam regras nem limitações, a culpa não era mencionada, pois era o dano que provocava uma reação imediata, instintiva e brutal por parte daquele que fora ofendido. O que predominava era a vingança privada, que era a forma mais brutal, primitiva e selvagem de sobrepor-se ao mal sofrido, e estas eram as formas de solução dos conflitos propostas pelos povos para a reparação do mal. Assim, após a resolução dos conflitos através da força física, a vítima ainda recebia uma importância em dinheiro, esta era a chamada "poena", que significa dizer que não há crime nem pena sem prévia lei penal, ou seja, que a todo ato deve ser atribuído uma espécie de recompensa (DINIZ, 2014, p.28).

Segundo Paulo Sergio Gomes Alonso,

No surgimento das civilizações, o homem contava apenas com sua força física como instrumento de defesa. Foi nessa época e nesse contexto que a vingança do homem contra o homem era a forma de obter a reparação. Levava-se em consideração o resultado da ação, que era o prejuízo experimentado pelo ofendido, sem que houvesse qualquer cogitação da culpa ou não culpa (2000, p. 5).

Segundo Celso Marcelo Oliveira (2005, p. 33), foi através dos escritos bíblicos que as pessoas passaram a responder pelos seus atos constituindo em seguida a Lei do Talião uma limitação da responsabilidade, pois restringia a reparação ao valor do dano causado, como se verifica na Lei das XII Tábuas, que vigorou na primeira fase do direito romano. Assim sendo, prevalecia a lei do mais forte por meio da justiça com as próprias mãos, posteriormente denominada como vingança privada.

E como fundamenta Alvin Lima,

Este período sucede o da composição tarifada, imposto pela Lei das XII Taboas, que fixava, em casos concretos, o valor da pena a ser paga pelo ofensor. É a reação contra a vingança privada, que é assim abolida e substituída pela composição obrigatória. Embora subsista o sistema do delito privado, nota-se, entretanto, a influência da inteligência social, compreendendo-se que a regulamentação dos conflitos não é só uma questão entre particulares (1999, p. 21).

A evolução histórica da responsabilidade civil ficou marcada pela edição da Lex Aquília, que teve importante reconhecimento, inclusive dando nome á nova designação da responsabilidade civil, que passou a ser chamada de delitual ou extracontratual. Sua limitação se dá em função do proprietário do bem lesado, com influência da jurisprudência, cuja extensão concedida pelo pretor fizeram com que se construísse uma efetiva doutrina romana da responsabilidade extracontratual.

No direito romano, a responsabilidade civil teve início com a vingança privada, o que não a torna diferente das outras civilizações. Esta vingança que era aplicada de modo natural para reparar o dano, passou a ser regulada pelo Poder Público, que tinha como precedente a possibilidade de permitir ou excluir de forma injustificada.

Sintetizando essa visão da Responsabilidade Civil no Direito da Antiguidade, ensina Alvino Lima:

Partimos, como diz Ihering, do período em que o sentimento de paixão predomina no direito; a reação violenta perde de vista a culpabilidade, para alcançar tão somente a satisfação do dano e infligir um castigo ao autor do ato lesivo. Pena e reparação se confundem; responsabilidade penal e civil não se distinguem. A evolução operou-se, conseqüentemente, no sentido de se introduzir o elemento subjetivo da culpa e diferenciar a responsabilidade civil da penal. A função da pena transformou-se, tendo por fim indenizar, como nas ações reipersecutórias, embora o modo de calcular a pena ainda fosse inspirado na função primitiva da vingança; o caráter penal da ação da lei Aquília, no direito clássico, não passa de uma sobrevivência (apud GAGLIANO; PAMPLONA, 2014, p. 56).

Após essa fase, temos a composição voluntária, em que a vítima podia fazer um acordo com o agente, recebendo deste, importância em dinheiro ou outros bens, em vez de impor-lhe um dano semelhante ao que houvera sofrido a exemplo da quebra de um braço. Numa outra etapa surge a composição tarifada ou a reparação através do Estado, contida na Lei das XII Tábuas, fixando para os casos concretos que menciona o valor da pena que deveria ser paga pelo agente. O Estado nesta fase passa a ser um interessado não só nas agressões contra ele dirigidas, mas também contra o particular.

No decorrer dessas fases (ALONSO, 2000, p. 6) ressalta que a vingança foi substituída progressivamente por outras formas de reparação do prejuízo sofrido pela vítima, reguladas pelo Poder Público através da Lei das XII Tábuas, de modo a constituir determinado princípio

gerador da responsabilidade civil. Neste período não havia distinção entre pena e reparação, tratava-se da mesma forma a responsabilidade civil e criminal.

Como enfatiza Paulo Sérgio Gomes Alonso,

Assim, quem viola uma norma genérica, que impõe esse dever de conduta, ou seja, quem age culposamente comete um ato ilícito, portanto, tem o dever de reparar o dano. Aquele que causa um dano, seja por não ter cumprido algum dever, seja por ter faltado com este, está obrigado a reparar o mal que tenha feito (2000, p. 8).

Aliás, a referida lei surgiu no Direito Romano justamente no momento em que a responsabilidade sem culpa constituía a regra, sendo o causador do dano punido de acordo com a pena do Talião, prevista na Lei das XII Tábuas (olho por olho, dente por dente). A experiência romana demonstrou que a responsabilidade sem culpa poderia trazer situações injustas, surgindo a necessidade de comprovação desta com uma questão social evolutiva.

Segundo Flávio Tartuce (2016, p. 310) a responsabilidade mediante culpa passou a ser a regra em todo o Direito Comparado, influenciando as codificações privadas modernas, como o Código Civil Francês, de 1804. Entretanto, a culpa no Direito Romano é diferente da culpa atual, pois ao contrário da anterior, traz em seu conteúdo a ideia de castigo, que tem grande influência da Igreja Católica.

Portanto, nas palavras de Paulo Sérgio Gomes Alonso (2000, p. 8) é notório perceber, especificamente no âmbito da responsabilidade civil, a evolução da vingança primitiva para a vingança privada visando uma participação efetiva do Estado na reparação do dano sofrido. O Estado passou a ser um interessado não só nas agressões por ele sofridas, mas também contra o particular. A não distinção da responsabilidade penal e civil também evoluiu, bem como, a função da pena se transformou, tendo por finalidade a indenização.

Dessa forma, para obter a reparação do dano, a vítima deveria provar dolo ou culpa, conforme a teoria subjetiva adotada no diploma civil, mas como esta prova muitas vezes se tornava difícil de ser conseguida, o direito positivo passou a aceitar em hipóteses específicas, alguns casos de responsabilidade sem culpa, a responsabilidade objetiva, que se baseia na teoria do risco, ou da culpa presumida.

3.2 Pressupostos da Responsabilidade Civil

Para a configuração da responsabilidade civil, se faz necessário a existência dos pressupostos de validade que são a ação ou omissão, culpa ou dolo do agente, relação de

causalidade e o dano, os quais serão analisados a seguir.

O artigo 186 do Código Civil, traz aspectos que implicam a existência de pressupostos necessários para que a responsabilidade civil ocorra (OLIVEIRA, 2005, p. 138). Assim, num primeiro momento a lei se refere a alguém que por omissão causa dano a outrem através de ato comissivo ou omissivo. Deste modo, “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

Ação ou omissão: A responsabilidade do agente pode defluir de ato próprio, de ato de terceiro que esteja sob a responsabilidade do agente, e ainda de danos causados por coisas que foram guardadas por eles.

Segundo Celso Marcelo de Oliveira (2005, p. 138-139) a responsabilidade por ato próprio se justifica no próprio princípio informador da teoria da reparação, pois se alguém, por sua ação pessoal, infringindo dever legal ou social, prejudica terceiro, deverá reparar esse prejuízo. O elemento primário de todo ilícito é uma conduta humana e voluntária no mundo exterior, que atente um bem jurídico protegido e que seja contrário ao ordenamento jurídico. Portanto, ação e omissão voluntária constituem, o primeiro momento da responsabilidade civil. A omissão é uma conduta negativa, e surge porque alguém não realizou determinada ação, assim, sua essência está propriamente em não se ter agido de determinada forma.

A lei tende a ser referida por qualquer pessoa que por ação ou omissão, venha causar dano a outrem, então, esta responsabilidade pode surgir de ato próprio, de terceiro que esteja sob a guarda do agente, e de danos causados por coisas e animais que lhe pertençam. Ainda, o Código prevê a responsabilidade por ato próprio, nos casos de calúnia, injúria e difamação e até em relação ao abuso de direito.

Culpa ou dolo do agente: O segundo pressuposto para caracterizar a responsabilidade pela reparação do dano é a culpa ou dolo do agente que causou o prejuízo (OLIVEIRA, 2005, p. 139).

A lei denuncia que se alguém causar prejuízo através de ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, fica obrigado a reparar. Mas esta responsabilidade só se caracterizará se a prova do comportamento do agente tiver caráter doloso ou culposos.

O artigo 186 do Código Civil 2002 cogita o dolo logo no início: "ação ou omissão voluntária", passando, em seguida, a referir-se à culpa: "negligência ou imprudência". O dolo é a vontade de cometer uma violação de direito, e a culpa é a falta de diligência. Então, presume-se que o dolo, é a violação consciente e intencional do dever jurídico.

Carlos Roberto Gonçalves (2014, p. 53) informa que para obter a reparação do dano, a vítima geralmente tem de provar dolo ou culpa do agente, segundo a teoria subjetiva. Entretanto, como essa prova muitas vezes se torna difícil de ser conseguida, o direito positivo admite, em hipóteses específicas, alguns casos de responsabilidade sem culpa: a responsabilidade objetiva, com base especialmente na teoria do risco.

Relação de causalidade: É a relação de causa e efeito entre a ação e a omissão do agente e o dano verificado. Sem ela não existe a obrigação de indenizar. Se houve o dano, mas sua causa não está relacionada com o comportamento do agente, inexistente a relação de causalidade e também a obrigação de indenizar

Para que surja a obrigação de reparar, é necessário que se faça a prova da existência da relação de causalidade entre a ação ou omissão culposa do agente e o dano que a vítima sofreu. Se a vítima tiver certeza que o dano causado não veio do comportamento ou da atitude do réu, o pedido de indenização, deverá ser julgado improcedente (OLIVEIRA, 2005, p. 141). A existência da relação de causalidade é fator indispensável para o devido cumprimento da obrigação, sendo que a relação de causalidade cria condições para que a responsabilidade seja imputada ao seu verdadeiro causador, resguardando assim o direito da pessoa que por ventura viesse a ser confundida.

Dano : Sem a prova do dano, ninguém pode ser responsabilizado civilmente (GONÇALVES, 2014, p. 54). O dano pode ser material ou moral, ou seja, sem repercussão na órbita financeira do ofendido. O Código Civil 2002, refere todo um capítulo sobre a liquidação do dano, e o modo de se apurar os prejuízos e a indenização cabível.

Portanto, o elemento subjetivo da culpa é o dever violado. A responsabilidade é uma reação provocada pela infração de um dever preexistente. No entanto, ainda mesmo que haja violação de um dever jurídico e que tenha havido culpa, e até mesmo dolo, por parte do infrator, nenhuma indenização será devida, uma vez que não se tenha verificado prejuízo.

A questão da responsabilidade não se propõe se não houver dano, pois o ato ilícito civil só se repercute na órbita do direito civil se causar prejuízo a alguém. Ordinariamente, para que a vítima obtenha a indenização, deverá provar entre outras coisas que o agente causador do dano agiu culposamente (OLIVEIRA, 2005, p. 141).

Diante do exposto, a comprovação da culpa se faz necessária para que a pessoa que teve seu patrimônio lesado, possa assegurar em juízo a condenação daquele que foi o causador do dano. Para tanto, é mister que o devedor seja responsabilizado pela ocorrência do fato danoso, através do nexo de causalidade entre a ação ou omissão do fato que gerou o dano,

embora a comprovação da culpa muitas vezes se torne difícil e a busca pela indenização fique em segundo plano.

3.3 Classificação da Responsabilidade Civil

A doutrina divide a responsabilidade civil em duas espécies, quais sejam: a responsabilidade Subjetiva e a responsabilidade Objetiva que serão abordadas nos tópicos a seguir.

Segundo Fábio Ulhoa Coelho (2014, p. 268), na primeira o sujeito passivo da obrigação pratica o ato ilícito e esta é a razão de ser responsabilizado. Já na segunda, ele só pratica o ato ilícito, mas se verifica em relação a ele o fato jurídico descrito na lei como causador da responsabilidade. Assim, quem responde subjetivamente fez algo que não deveria ter feito, quem responde objetivamente fez só o que deveria fazer.

3.3.1 Responsabilidade Subjetiva

A responsabilidade civil subjetiva é a obrigação derivada do ato ilícito, e, segundo (COELHO, 2014, p. 311) aquele sujeito que comete a ilicitude é devedor da indenização pelos prejuízos decorrentes de sua conduta. A prestação é a entrega de dinheiro em valor correspondente aos prejuízos patrimoniais e compensadores dos extrapatrimoniais. O ato ilícito é a conduta culposa violadora de direito que causa prejuízo a outrem. Decorre de um comportamento repudiado pela sociedade, proibido por lei.

A responsabilidade civil, dentro da doutrina subjetiva, é o princípio segundo o qual cada um responde pela própria culpa. Por se caracterizar em fato constitutivo do direito à pretensão reparatória, caberá ao autor, o ônus da prova da culpa do réu. Todavia, há situações em que o ordenamento jurídico atribuiu a responsabilidade civil a alguém por dano que não foi causado diretamente por ele, mas sim por um terceiro com quem mantém algum tipo de relação jurídica.

Aduz Paulo Sérgio Gomes Alonso (2000, p. 20), que a responsabilidade subjetiva se baseia na culpa do agente, e deve ser comprovada para gerar a obrigação indenizatória. A simples responsabilidade do causador do dano, somente se configurará se ele agiu com dolo ou culpa e o ato ilícito destaca-se como um elemento relevante da sua sustentação. Também, o comportamento do agente é fundamental para apuração da responsabilidade, uma vez que o

pressuposto do dever de indenizar pela teoria subjetiva é a conduta culposa do sujeito que cometeu o referido ato ilícito.

A ideia da culpa está visceralmente ligada à responsabilidade, por isso que, de regra, ninguém pode merecer censura ou juízo de reprovação sem que tenha faltado com o dever de cautela em seu agir. Daí ser a culpa, o principal pressuposto da responsabilidade civil subjetiva.

O Código Civil de 2002, em seu art. 186, manteve a culpa como fundamento da responsabilidade subjetiva. A palavra culpa está sendo aqui empregada em sentido amplo, para indicar não só a culpa como também o dolo¹¹ (CAVALIERI FILHO, 2010, p. 16).

A responsabilidade subjetiva, conforme a doutrina, é decorrente de dano causado em função de ato doloso ou culposos. Esta culpa, por ter natureza civil, se caracteriza quando o agente causador do dano atuar com negligência ou imprudência, conforme conhecido na doutrina.

Carlos Roberto Gonçalves ensina,

Diz-se, pois, ser “subjetiva” a responsabilidade quando se esteia na ideia de culpa. A prova da culpa do agente passa a ser pressuposto necessário do ato indenizável. Nesta concepção, a responsabilidade do causador do dano somente se configura se agiu com dolo ou culpa (2011, p. 48).

O Código Civil brasileiro adotou a teoria subjetiva nos termos do que dispõe o art. 159, no título reservado aos atos ilícitos, sendo a culpa o elemento de sua sustentação. Tal como resulta dos termos do art. 159¹², ato ilícito é a violação do direito ou o dano causado a outrem por dolo ou culpa. O dolo consiste na intenção de ofender o direito ou prejudicar o patrimônio por ação ou omissão, já a culpa é a negligência ou imprudência do agente que determina violação do direito alheio ou causa prejuízo a outrem.

Qualquer que seja o fundamento que se dê a responsabilidade, a culpa será ou não considerada elemento da obrigação de reparar o dano. Se não houver culpa não há dever de responsabilidade. Então, a responsabilidade subjetiva se baseia na ideia da culpa do agente, que terá que prová-la como pressuposto necessário do dano indenizável. Dentro dessa concepção, a responsabilidade do causador do dano somente se configura se agiu com dolo ou culpa

¹¹ **Art. 186.** Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

¹² **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.

Portanto, ao conceder a quem comete ato ilícito a obrigação de indenizar os prejuízos, resta claro que a lei pune quem descumpre com suas obrigações, por isto diz-se que a vontade é a fonte de todas as obrigações. Se alguém for responsabilizado por ter cometido o ilícito, é porque foi negligente no que deveria ter sido cuidadoso, foi imperito quando se dependia de sua habilidade, e imprudente porque se comportou de modo contrário ao que era devido de forma consciente.

3.3.2 Responsabilidade Objetiva

Foi a partir da segunda metade do século XIX que a responsabilidade objetiva despontou de forma autônoma, dentro do sistema da responsabilidade civil. Assim, a preocupação dos defensores da teoria objetiva era a conquista da justa reparação do dano sofrido, atendendo assim ao princípio da responsabilidade civil.

A lei impõe, a certas pessoas, em determinadas situações a reparação de um dano cometido sem culpa. Quando isto acontece, diz-se que a responsabilidade é legal ou objetiva, porque se isenta da culpa e se satisfaz apenas com o dano e o nexo de causalidade. Esta teoria, dita objetiva, ou do risco, tem como premissa que todo dano é indenizável, e deve ser reparado por quem a ele se liga por um nexo de causalidade, independentemente de culpa.

Nas palavras de Paulo Sergio Gomes Alonso,

Mesmo porque aquilo a que se visa com postulados da tese nova da responsabilidade objetiva é apenas da deficiência do velho conceito, clássico da culpa, nitidamente superado pelas necessidades novas do direito, surgidas com o novo ciclo da industrialização. Tê-lo-ia inspirado, pois, a tese da responsabilidade objetiva, um fator de ordem espiritual, antes que material (2000, p. 39).

Uma das teorias que procuram justificar a responsabilidade objetiva é a teoria do risco (GONÇALVES, 2011, p. 49). Para esta teoria, toda pessoa que exerce alguma atividade cria um risco de dano para terceiros. E deve ser obrigada a repará-lo, ainda que sua conduta seja isenta de culpa. A responsabilidade civil desloca-se da noção de culpa para a ideia de risco, ora encarada como “risco-proveito”, que se funda no princípio segundo o qual é reparável o dano causado a outrem em consequência de uma atividade realizada em benefício do responsável, ora mais genericamente como risco criado.

Flávio Tartuce (2016, p. 312-313), salienta que o Código Civil de 2002, passou a tratar especificamente a responsabilidade objetiva, de forma geral no art. 927, parágrafo único¹³, sem prejuízo de outros comandos legais que também trazem a responsabilidade sem culpa.

Cumprido, por oportuno, destacar (STOCO, 2004, p. 149) propositadamente, os casos de responsabilidade objetiva com os de presunção de culpa. Na realidade, o expediente da presunção de culpa, é, embora o não confessem os subjetivistas, mero reconhecimento da necessidade de admitir o critério objetivo.

Para os objetivistas a responsabilidade civil vai muito além de estreitos contornos da culpa clássica, ultrapassando os antigos domínios, limitado aos fatos que estão ao redor do particular, pois estes fogem a seu controle, atribuindo ao dano, uma perda não só para a vítima, mas para toda a sociedade

Segundo Rui Stoco (2011, p. 85), não restam dúvidas de que a convivência das duas doutrinas é necessária e fundamental. Se, de um lado a proteção da vítima é prioridade, de outro, não se pode, em qualquer circunstância, impor obrigação a quem não a deve, nem se pode transferir o dever de responder por algo que não participou, nem há razão jurídica para que seja eleito responsável através da responsabilidade objetiva e da teoria da responsabilidade pelo fato de outrem.

Portanto, para a teoria objetiva, quem causar, através do desempenho de sua atividade, riscos a terceiros, fica obrigado a repará-lo, mesmo que suas atividades e condutas estejam isentas de culpa. Anda, pode-se dizer que todo dano é indenizável e deve ser ressarcido, independentemente da culpa de quem o causou, o que deve ser observado é se desta conduta danosa adveio algum tipo de prejuízo. Se houve dano, resta indenizar.

3.3.3 Responsabilidade Contratual

Quando alguém viola um dever jurídico, e causa dano a alguém, fica obrigada a indenizar, pois esta violação é um dever oriundo de uma relação jurídica obrigacional preexistente, ou seja, é um dever que se origina e deve estar previsto num contrato, ou ainda

¹³ **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.

uma obrigação imposta pela própria lei. Assim, com base nestes preceitos a responsabilidade civil é dividida em Contratual e Extracontratual.

Na responsabilidade contratual (GONÇALVES, 2014, p. 46-47-48), cabe ao credor demonstrar o descumprimento da prestação, neste caso, cabe ao devedor, para não ser condenado a reparar o dano, provar a ocorrência de alguma das excludentes admitidas na lei: culpa exclusiva da vítima, caso fortuito ou força maior.

Paulo Sergio Gomes Alonso refere,

Quando ocorre o inadimplemento do contrato, não é a obrigação contratual que movimenta a responsabilidade, uma vez que surge uma nova obrigação, que se substitui à preexistente no todo ou em parte: a obrigação de reparar o prejuízo consequente à inexecução da obrigação assumida (2000, p. 18).

Assim, a responsabilidade contratual cita alguns princípios dentre os mais relevantes, que a diferenciam da responsabilidade extracontratual e que devem ser observados, dentre eles, cita Alonso:

- Tem origem na violação obrigacional contratual existente entre o agente causador do dano e a vítima;
- No ônus da prova, a vítima não precisa provar a culpa do agente causador do dano;
- Na forma de composição do dano, aos prejuízos obedecerão critérios restritivos;
- Exige-se que os agentes sejam plenamente capazes na época da celebração do contrato.
- O agente causador do dano deverá responder pelos prejuízos a que der causa. (2000, p. 18)

Nas palavras de Celso Marcelo de Oliveira,

Ela possibilita, ainda, a estipulação de cláusula par reduzir ou excluir a indenização, desde que não contrarie a ordem pública e os bons costumes. Assim, se o contrato é fonte de obrigações, sua inexecução também o será. Por isso, quando ocorre o inadimplemento do contrato, não é a obrigação contratual que movimenta a responsabilidade, pois com aquele inadimplemento surge uma nova obrigação: a obrigação de reparar o prejuízo consequente à inexecução da obrigação assumida (2005, p. 112).

Desse modo, a responsabilidade contratual pressupõe a existência de um contrato que gera igualdade entre as partes, que tem liberdade para fazer valer suas vontades dentro dos limites que protegem o interesse social. Ainda, é pressuposto de que a norma define qual deverá ser o comportamento e quais os deveres dos contratantes, pois os mesmos estarão expressos no contrato e deverão ser respeitados.

3.3.4 Responsabilidade Extracontratual

A responsabilidade extracontratual, procura estabelecer bases jurídicas para a responsabilidade civil, não se exige nenhum vínculo anterior ao fato que gera a responsabilidade do agente. A responsabilidade extracontratual está calcada no inadimplemento normativo, e quando não existir relação jurídica entre as partes, vai existir a transgressão jurídica de um dever imposto pela lei. Nessa espécie de responsabilidade, o que se exige é um dever contido em uma norma legal, a qual é violada pelo agente, causando dano á vítima.

Segundo Paulo Sérgio Gomes Alonso, os fundamentos da responsabilidade extracontratual, diferenciadores da responsabilidade contratual, estão baseados nos seguintes princípios:

- Tem origem na violação de um dever legal;
- No ônus da prova, á vítima fica obrigada a demonstrar que o fato se deu por culpa do agente causador do dano;
- Na forma de composição dos danos, a estimativa desta será efetuada pelo juiz mediante a sua larga soma de poderes na apreciação do arbitramento da reparação devida, de forma que a satisfação do dano seja a mais completa possível;
- São nulos quaisquer ajustes que tenham por objetivo a não responsabilidade ou a responsabilidade atenuada ou condicionada no inadimplemento normativo;
- A mora resulta de pleno direito, em decorrência do ato ilícito praticado. (2000, p. 19-20)

Na responsabilidade extracontratual, o agente desacata um dever legal, pois não há existência de um dever jurídico existente entre a vítima e o causador do dano quando este pratica o ato ilícito. Quando o ofensor provoca dano ao ofendido, sem violar obrigação contratual, tem-se a responsabilidade extracontratual.

As partes podem estar enlaçadas por um vínculo contratual, mas a obrigação violada é de ordem geral. A obrigação de reparar o dano causado não se guia por cláusula contratual, nem por regra prevista no instituto da locação, mas por preceito de ordem geral, estabelecido no Código Civil, art. 927.¹⁴

Em relação as duas espécies de responsabilidade percebe-se que elas se sujeitam a princípios diversos. Quando se fala na prova, se a parte contratual descumprir uma obrigação, presume-se a sua responsabilidade, e a inexistência de culpa deverá ser comprovada. Se o

¹⁴ **Art. 927.** Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

dano causado for extracontratual, caberá ao ofendido a prova dos fatos e da culpa do agente, sendo esta exigível.

Por fim, o terceiro capítulo traz a responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis, já que este profissional tem um importante papel nas relações jurídicas e consumeristas, pois cabe a ele fazer a intermediação dos negócios entre o cliente e o proprietário, sempre buscando a pacificação dos conflitos e a qualidade dos serviços realizados.

4 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

A sociedade é movida pela realização de negócios, é através da produção e comercialização de produtos e serviços que são gerados empregos, impostos e riquezas para o país. Esta dinâmica, que movimenta a economia precisa ser regulada pelo Estado, para que não sejam praticados abusos, quando da aquisição de bens por parte dos cidadãos que conseguem alcançar seus desejos. Sabe-se que uma das necessidades de todo o ser humano é aquisição de sua moradia, o que está diretamente relacionado com a sua dignidade.

Neste sentido, para concretização deste sonho, na maioria das vezes é necessário contar com o auxílio de profissionais, onde se destaca a presença do corretor de imóveis. Esta atividade, que contribui para o desenvolvimento da sociedade é regulada no Código Civil, pelos artigos 722º á 729º. Estes profissionais estão sujeitos as normas da responsabilidade civil, quando na execução de sua atividades causarem prejuízos aos seus clientes. Portanto, torna-se importante verificar a aplicação da responsabilidade civil nos atos praticados pelos corretores de imóveis

A economia move a sociedade em si, desse modo, o poder econômico passou a ser regulamentado, pois as desigualdades sempre ocorreram por estar esse poder concentrado. Assim, quando tem-se de um lado o prestador de serviço ou vendedor de produto, logicamente que, do outro lado, a parte é, na maioria das vezes vulnerável. O Código Civil de 2002 veio a regular e limitar as relações e os negócios entre as partes e, trazer as devidas responsabilidades a ambos..

A responsabilidade Civil passou por uma grande evolução ao longo do século XX. Talvez tenha sido a área do Direito que sofreu os maiores impactos decorrentes das profundas transformações sociais, políticas e econômicas verificadas no curso do século passado. Começando pela flexibilização do conceito de culpa presumida, evolui-se para a culpa contratual, a culpa anônima, até se chegar à responsabilidade objetiva. E, desta, em alguns casos, passou-se para a responsabilidade fundada no risco integral, na qual, como do conhecimento geral, o próprio nexos causal fica profundamente diluído (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 540-541).

A corretagem é um negócio que ocorre entre as partes, e de um lado esta o corretor e de outro o adquirente do produto ou serviço. Assim, é de premissa que o regime civil da corretagem baseia-se no princípio da autonomia da vontade, o reconhecido *pacta sun servanda*. Em decorrência disso, as relações entre comitente e corretor podem até permitir convenções contrárias às normas, porém não pode ser contrário a boa-fé, probidade, lealdade

entre as partes¹⁵ contratantes, pois o limite das atuações são os princípios que regem as devidas relações.

Os efeitos que advém desse relacionamento traz respaldos a toda sociedade, e por esse motivo é que a observação dos princípios é essencial, para que o mercado assim como os consumidores possam ter segurança nos negócios firmados. O corretor é um dos profissionais que faz parte das relações consumeristas e tem um papel de mediar as intermediações entre proprietário e o cliente.

Nas palavras de Maria Helena Diniz,

O corretor terá a função de aproximar pessoas que pretendem contratar, aconselhando a conclusão do negócio, informando as condições de sua celebração, procurando conciliar seus interesses. Realizará, portanto, uma intermediação, colocando o contratante em contato com pessoas interessadas em celebrar algum ato negocial, obtendo informações ou conseguindo o que aquele necessita. Eis porque Vidari chega a afirmar que o corretor é o “instrumento material da convenção”; e Bolaffio que é “uma máquina humana para fazer contratar”. Todavia, seria de bom alvitre lembrar que desde o período do direito romano o corretor ou mediador é considerado como o conciliador, que conduz os interessados a efetivarem um contrato, garantindo ao cliente o resultado do serviço de intermediação: a obtenção do acordo volitivo para a conclusão do negócio (2013, p. 473).

Segundo a referida autora, é responsabilidade do corretor trabalhar de forma leal e transparente para atingir o resultado perfeito na negociação, cabe a ele vender o resultado útil de seu trabalho, se não o fizer, também não será passível de receber a remuneração, pois somente receberá a comissão se o serviço prestado atingir o objetivo desejado pelas partes. O corretor é um locador de trabalho, que vende o efeito útil de seu serviço, ele loca a quem se vale dos seus serviços não o trabalho, mas o seu produto útil.

Em relação a esta mediação imobiliária, o corretor não possui vínculo empregatício, pois ainda que tenha vínculo com pessoa jurídica, neste caso a imobiliária, ele é profissional autônomo. O corretor trabalha e desenvolve suas funções de intermediação, não tem vínculo com terceiros e cabe a ele fechar o negócio e fazer todos os trâmites com as partes interessadas, sendo que o pagamento da comissão só vai ocorrer após finalizada toda a transação e será repassado a percentagem para a pessoa jurídica ao qual ele possui vínculo.

Os negócios que são produzidos através de corretor podem trazer como objeto casas, terrenos, apartamentos, entre outros, que serão comercializado através de venda.

¹⁵ **Art. 729.** Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial.

O contrato firmado nestas transações será o de compra e venda, que segundo Maria Helena Diniz (2014, p. 385-386), são esporádicos os casos de responsabilidade civil, pois existem cláusulas expressas no contrato referente as perdas e danos e as informações devidas sobre as consequências oriundas da omissão.

Assim, entende a autora, que existem hipóteses em que o corretor poderá ser responsabilizado pelos vícios aparentes, redibitórios e pela evicção. O alienante deve garantir a qualidade e o bom funcionamento do objeto vendido e assegurar ao comprador a sua propriedade. Em se tratando de despesas de transferência do bem imóvel adquirido, exceto cláusula em contrário, valerão as regras do Código Civil 2002, que prescreve em seu artigo 490 que,¹⁶ salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura sob a responsabilidade do comprador e a cargo do vendedor as da tradição.

Ainda, aduz Maria Helena Diniz (2014, p. 388) que o contrato pode ser resolvido quando há violação ao princípio da boa-fé objetiva, neste caso, quando as informações são divergentes daquelas descritas nas cláusulas contratuais. Todas as informações pertinentes ao objeto da transação fazem parte e se aderem ao contrato firmado. No Direito brasileiro, a compra e venda não é contrato translativo, pois o vendedor apenas promete transferir a posse e a propriedade ao adquirente. O contrato gera obrigações, mas não produz o efeito de transferir a propriedade, este deve ser concretizado no registro competente observando a formalização necessária.

É por este motivo que o vendedor não a transfere e, sim, promete transferir, pois embora separados, os dois negócios jurídicos, a compra e venda e o acordo de transmissão mediante a tradição ou a outorga da escritura pública, encontram-se entrelaçados. "A principal obrigação do vendedor, é a entrega da coisa ou tradição, que é o ato pelo qual se consuma a compra e venda" (GONÇALVES, 2013, p. 228).

Porém, existem as situações de responsabilidade que a origem é anterior a venda, mas que se não forem observadas pelo vendedor, este responde pelos riscos da sua omissão. Assim, pode se dizer que, são de responsabilidade do vendedor todos os débitos, anteriores à tradição, que gravem a coisa alienada, de acordo com a previsão do art. 502 do Código Civil.¹⁷ Tal norma é de natureza dispositiva, comportando, pois, ajuste diverso entre os

¹⁶ **Art. 490.** Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.

¹⁷ **Art. 502.** O vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição.

contratantes. É a hipótese, do imposto predial e territorial urbano, taxa condominial, contas de água, luz e gás. Caso o comprador venha a efetuar tais pagamentos.

Paulo Nader enfatiza que;

Os riscos de deterioração ou perda da coisa, como regra geral das obrigações, são sempre do proprietário, que sofre os prejuízos resultantes. Na venda com reserva de domínio tem-se uma exceção, pois é o comprador quem se responsabiliza pelos danos causados ao objeto. O comprador, responde pelos riscos a partir do momento em que o objeto lhe é entregue. Com a celebração do pacto e a posse direta, o comprador assume a obrigação de conservar a coisa, evitando a sua perda parcial ou total, impedindo a sua desvalorização (2010, p. 213).

É de responsabilidade do vendedor (proprietário), as obrigações decorrentes ao uso do bem, assim como, as taxas condominiais e as tributárias também são de responsabilidade dele, diferente logicamente se, houver acordo prevendo o contrário. Ficam sob a responsabilidade daquele que consta no registro como titular do imóvel as eventuais indenizações até que o registro de promessa de compra e venda ou de transferência definitiva seja efetuado.

O corretor de imóveis tem o dever de reparar os danos que surgirem em decorrência de atos praticados por ele na concretização do negócio, conforme art. 723º e seu parágrafo único.¹⁸ Em não havendo dano ou prejuízo e se ninguém tiver sido lesado ou prejudicado, não haverá responsabilidade. Ainda, não só a ação, mas também a omissão é geradora da responsabilidade civil, desde que seja originária de um dano em relação a uma pessoa que pode ser física ou jurídica, sendo primordial a relação de fim.

4.1 Da aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos imobiliários

A legislação consumerista será aplicada nos contratos imobiliários quando estiverem presentes as figuras do consumidor e do fornecedor, conforme estabelecido nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. Quando a relação ocorrer entre particulares os conflitos serão regidos pelo Código Civil. No que se refere a defesa dos consumidores, o Brasil possui uma das legislações mais modernas do mundo, e que tem como princípios a boa-fé e a proteção dos vulneráveis no mercado de consumo. Em sendo configurada a relação de

¹⁸ **Art. 723.** O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

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

consumo, a responsabilidade do fornecedor em regra será objetiva, não havendo a necessidade de comprovação de culpa, apenas verificando-se o nexo causal e o dano.

Quando se fala em direitos nas relações de consumo, é imprescindível trazer com clareza os sujeitos que podem vir a ser responsabilizados, quando violarem os bens tutelados nesse aspecto. Dessa forma, num primeiro momento será tratado do sujeito consumidor, este que de algum modo adquire produto ou serviço. Configurada a relação de consumo aplicar-se-á a Código de Defesa do Consumidor conforme artigo 14¹⁹ e a responsabilidade será objetiva, a qual não necessita de comprovação de culpa, mas apenas a relação do dano com o nexo de causalidade.

Assim será dialogado sobre consumidor, fornecedor, produto e serviço, para a partir desta conceituação, analisar o serviço de corretagem de imóveis como uma relação normatizada pelo Código de Defesa do Consumidor, conforme os artigos 2º e 3º da referida norma.²⁰

Porém, em contra partida, existe a possibilidade do contrato de corretagem não configurar relação de consumo, devido ser uma relação de meio e não de fim, e por não haver Lei específica, aplica-se o Código Civil 2002, de forma análoga. Nessa relação a responsabilidade será subjetiva, pois, o corretor só terá que indenizar se ficar comprovado que agiu com negligência ou imprudência.

O Direito não poderia ficar alheio as relações que se formaram em consequência da sociedade de consumo que fora instaurada nas últimas décadas, culminando com a introdução de princípios na Constituição Federal de 1988. O Código de Defesa do Consumidor surgiu como Lei complementar da Constituição, e as relações de consumo devem aparecer para que possa haver responsabilidade, bem como, o consumidor deve ser o destinatário final. Nesta dimensão, incide em todas as relações nas quais há consumo, ou na universalidade dos contratos de aquisição de bens ou de busca de prestação de serviços, nos quais a relação seja de consumo.

¹⁹ **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.

²⁰ **Art. 2º Consumidor** é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

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.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

No entendimento de Arnaldo Rizzardo (2011, p. 403-404) "a habitualidade é o elemento que caracteriza a relação, sendo que este constitui a profissão, a atividade empresarial que se reporta a quem tem interesse na aquisição de bens ou na prestação de serviços".

Analisando essa situação, entende-se que o proprietário que vender um imóvel diretamente ao comprador, não se caracteriza relação de consumo, pois é um ato isolado, uma prestação de serviço entre as partes. Por outro lado, a venda que se fizer por um profissional habilitado, ou seja, por um corretor de imóveis que faz da venda a sua profissão, exercendo com habitualidade, de forma organizada, e que visa o lucro, esta se caracteriza relação de consumo, pois faz dessa atividade seu meio de sobrevivência. Sob esse aspecto, equipara-se o corretor ao construtor, ao incorporador, ao dono de empreendimentos imobiliários, entre outros profissionais autônomos.

No entendimento de Carlos Roberto Gonçalves;

O Código de Defesa do Consumidor atento a esses novos rumos da responsabilidade civil, também consagrou a responsabilidade objetiva do fornecedor, tendo em vista especialmente o fato de vivermos, hoje, em uma sociedade de produção e de consumo em massa, responsável pela despersonalização ou desindividualização das relações entre produtores, comerciantes e prestadores de serviços, em um polo, e compradores e usuários do serviço, noutro (2011, p. 278).

Vale ressaltar, que a responsabilidade Civil nas relações de consumo foi a última etapa da longa evolução da responsabilidade Civil. O Código de Defesa do Consumidor trouxe um novo sistema de responsabilidade civil para as relações de consumo, além, de novos fundamentos e princípios, pois a responsabilidade civil tradicional se tornou insuficiente para proteger o consumidor despreparado para enfrentar o mercado de consumo cada vez mais atuante.

A responsabilidade subjetiva continua sendo a regra que informa a responsabilidade civil, como se verifica no artigo 186 do Código Civil, que conceitua o ato ilícito. Ainda, prevê hipóteses de responsabilidade sem culpa, e essa tendência é progressiva, entretanto, no Código de Defesa do Consumidor a responsabilidade objetiva é a regra.

Conforme os ensinamentos de Luiz Antonio Scavone Junior (2016, p. 208), a boa-fé é um dos requisitos essenciais exigidos do fornecedor e do consumidor em relação ao aspecto contratual, pois com bases neles estão os princípios da transparência e da harmonia nas

relações de consumo, como estabelece o artigo 6º da Lei nº 8.078/1990²¹, são direitos do consumidor:

- III- A informação adequada e clara, inclusive quanto ao preço;
- IV- Proteção contra métodos comerciais desleais, bem como cláusulas abusivas, o que inclui a publicidade, que veremos pode ser abusiva e enganosa;
- V- Modificação de cláusulas que estabeleçam prestações desproporcionais, bem como a sua revisão;
- VI- A reparação por danos morais e patrimoniais individuais;
- VIII- Inversão do ônus da prova, quando a alegação, no processo civil, for dotada de aparência de verdade ou quando o consumidor for [...]

Ainda, em relação a responsabilidade objetiva, o Código de Defesa do Consumidor abre uma exceção no parágrafo 4º do artigo 14²² onde trata da responsabilidade envolvendo os profissionais liberais, que embora sejam prestadores de serviços, mas atuando de forma autônoma, respondem subjetivamente e sua responsabilidade será apurada mediante verificação de culpa.

O profissional liberal exerce sua atividade pessoalmente, e para certas e determinadas pessoas, com base na confiança entre as partes. Esta atividade é feita através da livre negociação, não é um trabalho contratado por adesão. Assim, não seria razoável submeter os profissionais liberais à mesma responsabilidade dos prestadores de serviços em massa, empresarialmente, mediante planejamento e fornecimento em série. Desse modo, não se fazem presentes na atividade do profissional liberal os motivos que justificam a responsabilidade objetiva dos prestadores de serviços em massa (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 570).

Explica o referido autor que a exceção a regra da responsabilidade dos profissionais liberais esta prevista no Código do Consumidor,

Conforme já ressaltado, os profissionais liberais, como prestadores de serviços que são, não estão fora da disciplina do Código do Consumidor. A única exceção que lhes abriu foi quanto à responsabilidade objetiva. E se foi preciso estabelecer essa exceção é porque estão subordinados aos demais princípios do Código do Consumidor - informação, transparência, boa-fé, inversão do ônus da prova, entre outros (2014, p. 571).

²¹ **Art. 6º** São direitos básicos do consumidor:

²² **Art. 14 (...)**

parágrafo 4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa.

Assim, se o profissional liberal atuar de forma autônoma e for contratado diretamente pelo comitente comprador sem que haja vínculo com empresa especializada no ramo imobiliário, que exerça seu trabalho de forma livre, preste serviço por conta própria e pessoalmente, sem subordinação, incidirá as regras da responsabilidade subjetiva, que neste caso, requer a comprovação da culpa do agente.

Portanto, segundo o Código de Defesa do Consumidor, é de responsabilidade do corretor de imóveis prestar todos os esclarecimentos e informações acerca da segurança e riscos do negócio, cabe a ele comprovar que não houve defeito no serviço prestado e que durante o trâmite da negociação agiu com probidade e boa-fé. Se não conseguir provar sua inocência no decurso da transação, terá que indenizar.

4.2 Da Responsabilidade do Corretor sobre a documentação e meios de informação

A Constituição Federal de 1988 em seu artigo 5º, inciso XIV,²³ traz como preceito fundamental o acesso à informação, resguardando aqueles casos previstos em Lei que envolvem todos os negócios jurídicos, pois busca efetivar a transparência e proteger o indivíduo nas relações públicas ou privadas.

Nesse sentido, Sérgio Cavalieri Filho (2014, p. 553) aduz, que cabe ao fornecedor a responsabilidade de prestar com clareza e objetividade todas as informações pertinentes ao negócio que está sendo realizado,

O dever de informar, portanto, também serve de fundamento para a responsabilidade do fornecedor, cuja violação pode levá-lo a ter que responder pelos riscos inerentes, não por defeito de segurança do produto ou do serviço, mas pelo defeito de informação ou de comercialização, que envolve a apresentação, a publicidade e a informação inadequada a respeito da sua nocividade ou periculosidade.

Compete ao corretor ter conhecimentos específicos acerca do imóvel que irá negociar, pois somente assim poderá repassar as informações de forma segura, conforme prevê o Código de Ética em seu artigo 4º²⁴. Cabe ao corretor também, prestar esclarecimentos sobre a localização, estado de conservação, estrutura, eventuais vícios de construção de fácil

²³ **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:

XIV - assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

²⁴ **Art. 4º** - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes:

I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;

constatação, posição solar, vizinhança, possíveis problemas com os imóveis das imediações, perturbações sonoras entre outros, dados estes que são imprescindíveis para que no futuro o corretor não seja responsabilizado pela omissão destes dados.

Após prestadas todas as informações sobre o imóvel objeto do negócio, seja quanto a documentação, seja referente aspectos específicos, cabe ao cliente saber se deseja levar o negócio adiante, porém quanto ao serviço prestado pelo profissional de corretagem, presume-se claro, transparente e ter ele agido de boa-fé.

4.2.1 Sobre a documentação

Para que se inicie o processo de compra e venda, se faz necessário a averiguação de toda a documentação que antecede a transação imobiliária acerca do negócio jurídico, com o objetivo de verificar tanto a idoneidade do proprietário e do futuro comprador, bem como do imóvel objeto da transação. Ter consciência dos riscos que envolvem o negócio jurídico, é um procedimento de extrema importância para todas as partes envolvidas na transação.

As certidões solicitadas tem caráter obrigatório e outras são exigidas de acordo com o tipo de negócio. Todas elas são fornecidas pelos cartórios e constam da existência de penhoras, partilhas, alienações fiduciárias, hipotecas e execuções fiscais. De posse destes documentos, é possível averiguar os possíveis perigos que envolvem o negócio, e dessa forma, as partes relacionados estarão cientes de que as medidas adotadas foram de extrema cautela por parte do corretor, fazendo com que a negociação entre as partes se perfectibilize da melhor forma possível.

Nas palavras de Arnaldo Rizzardo,

Desta forma, a responsabilidade pelas obrigações criadas ou oriundas dos bens incide naquele que aparece como proprietário no registro competente. Tanto as obrigações decorrentes do uso do bem, e assim, as taxas condominiais, como as tributárias, são do titular da propriedade. As garantias para suportar as eventuais indenizações também recaem no imóvel, enquanto não efetuado o registro da promessa de compra e venda, ou da transferência definitiva, se bem que se tenha formado o direito do terceiro a opor-se, se comprovar a aquisição de direitos antes do acontecimento do ato que acarretou o dano (2011, p. 718).

Com essas observações evitam-se, fraude a credores ou até mesmo execuções, o que poderia acarretar no desfazimento motivado do negócio. Ter o conhecimento dos riscos envolvidos no negócio jurídico é fundamental para que esse seja perfeito, saber da importância da documentação numa transação imobiliária, seja quanto o imóvel, ou quanto às

partes, é imprescindível para que o negócio que esta sendo intermediado seja concretizado com segurança, fazendo o corretor jus a remuneração pelo excelente negócio concluído.

4.2.2 Sobre a Propaganda/Publicidade do imóvel

O Corretor de Imóveis é responsável por todos os aspectos que envolvam a oferta, propaganda e divulgação do imóvel pois, a publicidade, conforme traz o vernáculo, é um ato de vender um produto ou serviço. Ainda, é de sua responsabilidade utilizar os meios adequados, tais como, classificados, folders, banners, para lançar o produto no mercado, assim como, disponibilizá-los ao alcance do consumidor, sempre utilizando-se das obrigações de forma ética.

Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado, conforme artigo 30 do Código de Defesa do Consumidor.

Na abordagem sobre a divulgação, é importante salientar que a falsidade, a dupla interpretação, ou tudo o que possa induzir o consumidor a erro pode levar a eventuais demandas judiciais. Então, cabe ao corretor ter todo o cuidado, atenção e esclarecimentos sobre o produto que está colocando no mercado, sabendo que dados inverídicos podem sofrer algum tipo de sanção.

Ainda, em relação a divulgação, é importante ressaltar que os anúncios publicitários somente poderão ser feitos pelos corretores que tiverem, contrato escrito de intermediação imobiliária, contendo o número de inscrição no CRECI, conforme artigo 1º e 2º da resolução COFECI nº 485/95.²⁵

Assim, conforme exposto, esse profissional além de atuar nas atividades de intermediação e mediação, também figura na atividade de publicidade e divulgação dos imóveis deixados á venda sob sua responsabilidade e possui o dever de zelar pelo bem deixado sob sua administração.

4.2.3 Sobre os meios eletrônicos/internet

²⁵ **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.

Na atualidade, nossa sociedade passa por diversas mudanças que provocam alterações de comportamentos, relacionamentos e pensamentos, assim as relações sociais se estabelecem pelas mais variadas formas e pelos mais diversos meios, assim a internet assume um importante papel em relação as comunicações sociais. A partir do momento em que ela é utilizada como meio para divulgar o objeto do negócio, passa a ser um instrumento de responsabilidade do profissional de corretagem as informações que serão prestadas.

Conforme Carlos Roberto Gonçalves, (2013, p. 717-718), a cada dia crescem mais os negócios celebrados pela internet, mas o Direito brasileiro não possui norma específica sobre o comércio eletrônico, nem o Código de Defesa do Consumidor o possui. Entretanto, as regras adotadas ao empresário que se utiliza desse meio para vender seus produtos ou serviços é a mesma utilizada aos fornecedores em geral, bem como as transações eletrônicas se valem dos mesmos princípios e regras aplicados aos demais contratos.

Aduz Carlos Roberto Gonçalves,

Anote-se que essas cautelas devem ser tomadas pelo anunciante e fornecedor dos produtos e serviços, como único responsável pelas informações veiculadas, pois o titular do estabelecimento eletrônico onde é feito o anúncio não responde pela regularidade deste nos casos em que atua apenas como veículo. Do mesmo modo não responde o provedor de acesso à Internet, pois os serviços que presta são apenas instrumentais, não tendo condições técnicas de avaliar as informações nem o direito de interceptá-las e de obstar qualquer mensagem (2013. p. 718).

Quando existe divulgação por esse meio eletrônico, o contrato de prestação de serviços do provedor tem como objeto principal o acesso a internet, a título gratuito ou oneroso, por prazo determinado ou não. Pode o referido contrato, dependendo do preço acordado entre as partes incluir serviços de acesso a rede de computadores, serviços de correspondência eletrônica, acesso a bancos de dados específicos, acessos a grupos de discussão, ente outros.

Surgem as mídias sociais como meios de divulgação de conteúdos, e as pessoas passam a utilizar destas ferramentas para divulgação de fotos, vídeos, entre outros, compartilhando assim, sua vida privada das mais variadas formas. Muitas vezes não percebem que esta exposição pessoal pode acarretar em danos irremediáveis à sua vida, à sua imagem, tanto na pessoa física como na jurídica.

No entendimento de Bruno Miragem (2013, p.244), o Código de Defesa do Consumidor vincula a atividade publicitária, dizendo que existe duas versões. Uma seria inerente ao engano e a outra ao abuso. Assim, as duas são consideradas ilícitas. A enganosa se caracterizaria quando ocorre o induzimento a erro ou falsidade, a abusiva ocorre quando de

certo modo coage o consumidor, através de medo, violência e em decorrência dessa vulnerabilidade o resultado é prejudicial ao consumidor.

Para que se cumpra um dos ideais da Constituição Federal de 1988, embasados no seu artigo 1º inciso III,²⁶ como fundamento da República Federativa do Brasil, o direito não pode ficar inerte diante das situações em que a pessoa teve sua imagem reproduzida ou violada no ambiente virtual sem autorização, a proteção jurídica deve se fazer presente para que os envolvidos sejam responsabilizados civilmente, tendo que indenizar os prejuízos causados, sejam eles patrimoniais ou morais, em consequência de conduta danosa. Nesse aspecto a responsabilidade do profissional é inerente a toda ação ou omissão referente a divulgação do serviço através dos meios eletrônicos.

4.3 Responsabilidade Civil aplicada ao Corretor de Imóveis

Em virtude do exposto, resta demonstrado que o Corretor de Imóveis é profissional liberal e não possui juridicamente vínculo empregatício com a Imobiliária onde desempenha a função de corretor. Porém, também fora demonstrado que é ele quem possui relação direta com o bem (objeto do negócio) assim como com as partes interessadas. Também é de seu interesse que o negócio se concretize. Sobre a responsabilidade desse profissional, o Código de Defesa do Consumidor, determina que seria subjetiva e que em virtude disso deve haver a comprovação da negligência em relação ao negócio.

Transcrevendo a real situação que se demonstra na sociedade, ocorre que, ele tem maior percepção e entendimento do negócio efetuado, uma vez que fora ele quem mediou toda a situação. Nos casos concretos é ele quem pessoalmente visita os clientes, recebe clientes em seu posto de trabalho, acompanha os pretendentes a compra para conhecer os imóveis, faz avaliações e desenvolve todo o trabalho, desde a busca por documentos, até o fechamento do negócio.

Não se pode negar que a profissão de corretores de imóveis é atípica, porque não se assemelha com as profissões convencionais, assim, assumir desafios e almejar uma ascensão

²⁶ **Art. 1º** A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III - a dignidade da pessoa humana;

em seus honorários é uma constante no dia a dia da atividade deste profissional, mesmo quando desempenha sua função dentro de uma Administradora de Imóveis.

Na esfera da responsabilidade em relação aos prejuízos que os consumidores sofrem em decorrência da omissão ou ação desse profissional, mesmo não possuindo vínculo empregatício com a Imobiliária, para o cliente/comprador ele trabalha como seu preposto, razão pela qual a administradora pode ser chamada em juízo para responder pelos atos praticados por ele.

Diante da exposição, a décima quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao julgar a Apelação Cível 70063319784, que traz como objeto a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, e em decorrência desse fator obrigatoriamente se posicionou sobre a responsabilidade do Corretor de imóvel diante do litígio assim entende o referido Tribunal:

Apelação cível. Direito privado não especificado. Ação de rescisão de contrato de compra e venda, cumulada com pedido de indenização por perdas e danos, Ação declaratória e monitoria. Existência de gravame sobre o bem. Informação não prestada pelo corretor aos compradores. Responsabilidade objetiva da imobiliária. Inteligência dos artigos 723 do Cc e 14 do Cdc. Condenação solidária à reparação pelos danos morais infligidos aos autores. Honorários advocatícios. Manutenção. Sucumbência redefinida. Cheque documento hábil a aparelhar a ação executiva. Pleito de declaração judicial de representar crédito do autor. Impossibilidade jurídica do pedido. Ação extinta. Embargos monitorios. Preliminar de ilegitimidade ativa. Desacolhida. Títulos hábeis a instruir a ação monitoria. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel. 1. O corretor de imóveis tinha o dever de informar aos compradores a existência de gravame real sobre o bem objeto da contratação, nos termos do art. 723 do Código Civil. Não comprovada a ciência dos autores a respeito do gravame, nos termos do disposto no art. 14 do CDC, responde a Imobiliária pela omissão de seu preposto, mediante aplicação da teoria da responsabilidade objetiva. Condenação solidária da Imobiliária e do vendedor Edson à indenização pelos danos morais infligidos aos autores (TJ-RS).

As decisões dos Tribunais tem sido no sentido de que é responsável objetivamente e primordial, a Imobiliária, mas também ocorre o entendimento de que no polo passivo o corretor se manifesta como responsável objetivo e solidário sendo imposto a responsabilidade contundente da situação fática. Permitindo assim, diante da situação, maior igualdade nas responsabilidades entre o Corretor e a administradora, pois, ainda que a doutrina seja divergente em relação a esse assunto a situação na atualidade é que demonstra a necessidade do magistrado, ao julgar a lide, em trazer a decisão mais coerente possível.

No entendimento de Luiz Antonio Scavone Junior, (2016, p. 360) o corretor de Imóveis deve ser diligente e prudente e prestar todas as informações que estiverem ao seu alcance, sob pena de responder por perdas e danos se for omissivo nas informações que possam

comprometer e por em risco o negócio pactuado. Sua conduta deve ser leal e transparente para que o corretor pautar sua atividade pela boa-fé objetiva e subjetiva. Sendo assim, não basta esse profissional imaginar que não está causando dano as partes contratantes, mas sim, ter cautela em razão do conhecimento técnico que possui sobre o objeto e a atividade que está sendo desenvolvida por ele.

Na decisão da Segunda Turma Recursal Cível, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao julgar o Recurso Inominado 71004906814, que aborda sobre a prestação do serviço efetuado pelo corretor, o mesmo se posicionou da seguinte forma: "como também na desídia do corretor que alegadamente não informou ao autor sobre as negativas das propostas feitas, há, indiscutivelmente, responsabilidade da imobiliária pelos atos de seus prepostos". Segue decisão referida:

Ação de indenização por danos materiais e morais. Compra e venda de imóvel. Comissão de corretagem paga pelo promitente comprador. Alegação de falha na prestação do serviço. Valores a maior inseridos no saldo do preço do bem. Ilegitimidade passiva configurada, no ponto. Extinção parcial do feito. Danos morais não configurados. 1. Trata-se de ação em que a demandante alegou falha no serviço de corretagem pela demandada, substanciada não apenas na falta de informações acerca do negócio entabulado - compra de imóvel residencial - como também na desídia do corretor que alegadamente não informou ao autor sobre as negativas das propostas feitas. Postulou o ressarcimento dos valores postos a maior no contrato de compra e venda celebrado, a restituição do valor pago a título de comissão de corretagem bem como indenização por danos morais. 2. A ré, por seu turno, alegou, em preliminar, sua ilegitimidade passiva e incompetência do JEC (TJ-RS).

Nessa ideia, a responsabilidade imputada ao Corretor é subjetiva, sendo que à administradora fora imputada a responsabilidade objetiva, respondendo esta pelos serviços do corretor que mediou a corretagem. Assim, afasta do corretor a responsabilidade por atos que foram essencialmente praticados por ele, sendo que os prejuízos decorrentes da desídia do profissional ficam a cargo da administradora, mesmo que este profissional já tenha recebido os valores da corretagem pelo exercício do serviço prestado. A negligência por parte do profissional é fomentada pelo fato de ser considerado responsável subjetivamente.

Portanto, entende-se que independentemente da atividade desenvolvida, os profissionais de qualquer segmento precisam atuar em conformidade com os ditames legais. Em relação aos Corretores de Imóveis, cabe a estes desempenhar sua função dentro da legalidade quando faz a intermediação de compra e venda, pois, como em todo o negócio jurídico deve prevalecer a boa-fé, a transparência e a lealdade. Daí então a necessidade do presente estudo.

5 CONCLUSÃO

Ao longo da pesquisa, buscou-se conceituar a profissão do corretor de imóveis, bem como, a legislação aplicável a este profissional, quando praticar atos que estejam em desacordo com as normas reguladoras e que possam causar prejuízos aos clientes que demanda de seus serviços.

Trata-se de um profissional que faz a intermediação dos negócios, que além de mexer com o sentimento das pessoas, envolvem valores significativos, portanto, o serviço prestado por ele, deve ser desempenhado com transparência, boa-fé e lealdade, pois estes são fatores que se esperam em todas as relações jurídicas.

Nessa relação de transação, o profissional deve ser habilitado para o exercício da função, bem como, ter conhecimento específico na área que atua, nunca deixando de observar as normas previstas no Código de Ética da categoria. Mas nem sempre estes preceitos são seguidos, o que demanda na busca pela solução dos conflitos através do judiciário. Nessa seara, a parte lesada busca no Estado a proteção jurídica para ter sua satisfação no negócio primeiramente efetuado, mas além disso, obter a concretização do sonho almejado.

A responsabilidade do Corretor é discutida no ambiente jurídico, pois a atividade é peculiar e as normas trazem que, deve ser comprovado o dolo ou culpa quando ocorrer dano ao comprador o qual se caracteriza como vulnerável em virtude de não possuir conhecimento necessário para o bom resultado do negócio.

No entanto é passível de reflexão a responsabilidade que está imputada a este profissional quando desempenha sua função com vínculo imobiliário, pois se utiliza do espaço físico, dos instrumentos necessários para desempenhar a função, bem como de toda estrutura que a Administradora Imobiliária oferece, porém não possui vínculo de subordinação nas negociações que efetua, somente repassando valores de comissões por usufruir dos benefícios inerentes a pessoa jurídica.

Nesse contexto, em vista dos problemas encontrados nas transações de compra e venda de imóveis, e em virtude da atividade de corretagem ser de mediação, trazendo como fim um resultado específico, o negócio deve ser acompanhado pela Imobiliária sob pena de sofrer sanções oriundas de um trabalho deficiente e relapso efetuado por parte do Corretor.

Em relação ao Código Civil 2002, este traz como inovação nos artigos 722º á 729ª, maior responsabilidade ao corretor de Imóveis nos contratos de corretagem, quando atribui a este, a obrigatoriedade de arcar com indenizações, caso sua conduta tenha causado algum tipo

de dano à parte contratante, decorrente da sua omissão ou negligência no que se refere à prestação de informações.

Diante da pesquisa realizada, utilizando-se do Código Civil, Código de Defesa do Consumidor, Código de Ética profissional e também de casos julgados pelos tribunais, concluiu-se que o Corretor de Imóveis deve ser considerado responsável objetivo no decurso das transações por ele efetuadas, pois é conhecedor especializado em todo o trabalho de transação, desde a busca pelo imóvel até a concretização do negócio, sendo procurado pelo consumidor em função da sua habilidade e expertise nos negócios por ele realizados.

Para que conflitos sejam reduzidos é fundamental que o corretor de imóveis além de conhecer a legislação, siga os princípios da boa-fé, lealdade e transparências, os quais devem ser seguidos em todas as relações jurídicas, sendo regra nas sociedades desenvolvidas.

O trabalho não tem o objetivo de esgotar o assunto, que como foi visto, é complexo e demanda um aprofundamento da pesquisa, principalmente com base nos posicionamentos tomados pelos tribunais.

REFERÊNCIAS

ALONSO, Paulo S.G. *Pressupostos da Responsabilidade civil objetiva*. São Paulo: Saraiva, 2000.

AZEVEDO OLIVEIRA, Fábio; BEZERRA DE MELLO, Marco A. *Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira*. São Paulo: Atlas, 2015.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, CF: Senado, 1988.

_____. Decreto-Lei 8.1871, de Junho de 1978. *Regulamenta a profissão de corretor de imóveis*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D81871.htm>. Acesso em: 16 jan. 2017.

_____. Lei 6530, de Maio de 1978. *Nova Regulamentação da profissão do corretor de imóveis*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm> Acesso em: 16 jan. 2017.

_____. Lei 8078, de Setembro de 1990. *Dispõe sobre os direitos do consumidor e da outras providências*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm> Acesso em: 20 fev. 2017.

_____. Lei 10.406, de Janeiro de 2002. *Institui o Código Civil brasileiro*. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 20 fev. 2017.

CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de responsabilidade civil*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

COELHO, Fábio U. Curso de Direito Civil. *Obrigações, Responsabilidade Civil*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

COFECI-CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. Disponível em:<<http://www.cofeci.gov.br>> Acesso em: 20 fev. 2017.

_____. *Código de Ética do Corretor de Imóveis*. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf> Acesso em: 03 Mar. 2017.

DIAS, José de A. *Da Responsabilidade Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

DINIZ, Maria H. *Curso de Direito Civil Brasileiro – Responsabilidade Civil*. São Paulo: Saraiva, 2006.

_____. *Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais*. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

_____. *Curso de Direito Civil Brasileiro - Responsabilidade Civil*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GAGLIANO, Pablo S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil- Responsabilidade Civil*. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. *Novo Curso de Direito Civil - Contratos em Espécie*. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. *Novo Curso de Direito Civil – Responsabilidade Civil*. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos R. *Direito Civil Brasileiro*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. *Direito Civil Brasileiro. Contratos e Atos Unilaterais*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

_____. *Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil*. 9. ed. São Paulo, Saraiva, 2014.

GONZAGA CAMELO, Rogeane P.; GONZAGA GOMES, Gabrielle C. *Legislação Profissional do Corretor Imobiliário*. Disponível em: <http://ead.ifnmg.edu.br/uploads/documentos/v9prPB6Y3x.pdf>> Acesso em: 22 Mar. 2017.

KERBER, Gilberto. *Direito Civil: Obrigações, Obrigações Contratuais e Responsabilidade Civil*. São Paulo: LTr, 2012.

LIMA, Alvino. *Culpa e Risco*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

MARQUES LIMA, Claudia. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: O novo regime das relações contratuais*. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MIRAGEM, Bruno. *Abuso de Direito: Ilicitude objetiva e limite ao exercício de prerrogativas jurídicas no Direito Privado*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil-Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

NUNES RIZZATTO, Luiz A. *Curso de Direito do Consumidor*. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

OLIVEIRA, Celso M. *Teoria geral da responsabilidade civil e de consumo*. São Paulo: IOB Thomson, 2005.

PILAU SOBRINHO, Liton L.; SILVA, Rogerio da. *Código de Defesa do Consumidor e Legislação Correlata*. Passo Fundo: ed. Universidade de Passo Fundo, 2009.

RIZZARDO, Arnaldo, 1942. *Responsabilidade Civil*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SCAVONE JUNIOR, Luiz A. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

STOCO, Rui. *Tratado de Responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

_____. *Tratado de Responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

TARTUCE, Flávio. *Direito das obrigações e responsabilidade Civil*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TRIBUNAL REGIONAL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. *Recurso Inominado 71004906814RS*. Disponível em:
<<http://www.tjrs.jus.br/geral/tribunal2/boletim/turmas/2015/bol9312.pdf>>. Acesso em: 03 mai. 2017.

_____. *APELAÇÃO CIVEL 70063319784/RS*. Disponível em:
<<https://tjrs.jusbrasil.com.br/geral/tribunal12/boletim/turmas/2015/bol9312.pdf124119508>>
Acesso em: 03 mai. 2017.

VENOSA, Silvio de S. *Direito Civil: Contratos em espécie*. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

ANEXOS -CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

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

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

Art. 3º- Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação ao exercício da profissão, à classe e aos colegas:

- I - considerar a profissão como alto título de honra e não praticar nem permitir a prática de atos que comprometam a sua dignidade;
- II - prestigiar as entidades de classe, contribuindo sempre que solicitado, para o sucesso de suas iniciativas em proveito da profissão, dos profissionais e da coletividade;
- III - manter constante contato com o Conselho Regional respectivo, procurando aprimorar o trabalho desse órgão;
- IV - zelar pela existência, fins e prestígio dos Conselhos Federal e Regionais, aceitando mandatos e encargos que lhes forem confiados e cooperar com os que forem investidos em tais mandatos e encargos;
- V - observar os postulados impostos por este Código, exercendo seu mister com dignidade;
- VI - exercer a profissão com zelo, discrição, lealdade e probidade, observando as prescrições legais e regulamentares;
- VII - defender os direitos e prerrogativas profissionais e a reputação da classe;
- VIII - zelar pela própria reputação mesmo fora do exercício profissional;
- IX - auxiliar a fiscalização do exercício profissional, cuidando do cumprimento deste Código, comunicando, com discrição e fundamentalmente, aos órgãos competentes, as infrações de que tiver ciência;
- X - não se referir desairosamente sobre seus colegas;
- XI - relacionar-se com os colegas, dentro dos princípios de consideração, respeito e solidariedade, em consonância com os preceitos de harmonia da classe;
- XII - colocar-se a par da legislação vigente e procurar difundir-la a fim de que seja prestigiado e definido o legítimo exercício da profissão.

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

- I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;

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

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.

Art. 6º- É vedado ao Corretor de Imóveis:

- I - aceitar tarefas para as quais não esteja preparado ou que não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda, que possam prestar-se a fraude;
- II - manter sociedade profissional fora das normas e preceitos estabelecidos em lei e em Resoluções;
- III - promover a intermediação com cobrança de “over-price”;
- IV - locupletar-se, por qualquer forma, a custa do cliente;
- V - receber comissões em desacordo com a Tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e lícitamente prestados;
- VI - angariar, direta ou indiretamente, serviços de qualquer natureza, com prejuízo moral ou material, ou desprestígio para outro profissional ou para a classe;
- VII - desviar, por qualquer modo, cliente de outro Corretor de Imóveis;
- VIII - deixar de atender às notificações para esclarecimento à fiscalização ou intimações para instrução de processos;

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

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

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

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

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