



**INSTITUTO BRASILIENSE DE DIREITO PÚBLICO – IDP  
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU EM  
DIREITO CIVIL**

**Mariana Almeida Oliveira**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR  
DE IMÓVEIS**

**Brasília, DF  
2011**

MARIANA ALMEIDA OLIVEIRA

## **A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS**

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do título de Especialista em Direito Civil, no Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* do Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP.

Orientador: Prof. Paulo Roque Khouri

**Brasília, DF  
2011**

MARIANA ALMEIDA OLIVEIRA

## A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do título de Especialista em Direito Civil, no Curso de Pós-Graduação Lato Sensu do Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP.

Orientador: Prof. Paulo Roque Khouri

Aprovado pelos membros da banca examinadora em \_\_/\_\_/\_\_, com menção\_\_\_\_(\_\_\_\_\_).

Banca Examinadora:

---

Presidente: Prof. Paulo Roque Khouri

---

Integrante: Prof.

---

Integrante: Prof.

## RESUMO

OLIVEIRA, Mariana Almeida. *A Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis*. Trabalho de conclusão de curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* em Direito Civil - Instituto Brasiliense de Direito Público, IDP, Brasília, 2011. O presente trabalho tem o objetivo de expor algumas características relativas à responsabilidade civil do Corretor de Imóveis nas transações imobiliárias. O Corretor de Imóveis é um profissional liberal que intermedeia os negócios de corretagem, captando compradores e vendedores. Em face disso, a sua responsabilidade deve ser delineada, pois abrange o consumidor, o contratante direto e muitas outras facetas que necessitam de esclarecimento. Assim, tem-se como objetivo principal discutir a responsabilidade civil dos Corretores no âmbito de suas relações de consumo e contratual.

**Palavras-chave:** Responsabilidade Civil; Corretor. Imóveis.

## ABSTRAT

OLIVEIRA, Mariana Almeida. *The Liability of the Real Estate Agent*. Job completion for Postgraduate Sensu Lato in Civil Law - Public Law Institute Brasiliense, IDP, Brasilia, 2011. This paper aims to set out some characteristics regarding the liability of the realtor in real estate transactions. The Realtor is a professional business that brokers brokerage, capturing buyers and sellers. Given this, the responsibility must be delineated, because it encompasses the consumer, the contractor directly and many other facets that need clarification. Thus, it has as main objective to discuss the liability of brokers within their consumer relations and contractual matters.

**Keywords:** Liability; Broker. Real Estate.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>1. A RESPONSABILIDADE CIVIL .....</b>	<b>8</b>
1.1. Breve Histórico.....	8
1.2. Conceito.....	10
1.3. Pressupostos .....	10
1.4. Fundamentos.....	17
<b>2. DO CONTRATO DE CORRETAGEM.....</b>	<b>21</b>
2.1. Conceito.....	21
2.2. Resenha Histórica.....	22
2.3. Normas de Regência.....	24
<b>3. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS .....</b>	<b>29</b>
3.1. Nocões Gerais.....	29
3.2. Dimensões da Responsabilidade Civil.....	31
3.2.1. Responsabilidade Civil em face do CC/ 02.....	31
3.2.2. Responsabilidade Civil em face do CDC.....	34
3.2.3. Responsabilidade em face do Conselho de Classe.....	38
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>41</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>44</b>

## INTRODUÇÃO

Este artigo tem como finalidade geral a elaboração do Trabalho de Conclusão do Curso, para findar o Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* em Direito Civil, pelo Instituto Brasiliense de Direito Público (IDP), denominado “A Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis”, sendo distribuído em três respectivos capítulos, além do intróito e da conclusão.

Dessa forma, especificamente, busca-se demonstrar o alcance da responsabilidade civil do Corretor de Imóveis, porque alguns profissionais fazem promessas alvissareiras, sem corresponder com a realidade fenomênica atual do patrimônio (imóvel ou móvel), com fulcro nos princípios constitucionais e legais da obrigação de reparar o dano.

Ademais, utiliza-se, como metodologia para a realização deste Artigo, a forma dedutiva. Além disso, a direção de pesquisa em livros, doutrina, compêndios jurídicos, bem como artigos e revistas jurídicas, mormente os que melhor denotam a questão da responsabilidade civil do corretor de imóveis, sem se olvidar do posicionamento dos diversos Tribunais brasileiros, no qual será avaliada a posição jurisprudencial sobre o tema.

A responsabilidade civil é conjunto de normas que obrigam o causador do dano a reparar o prejuízo causado a outrem. O Código Civil de 2002 consagrou a responsabilidade civil do corretor de imóveis, e em seus artigos 722 a 729 trata de sua regulamentação em relação às disposições negociais e remuneratória.

Como é de conhecimento geral, o corretor de imóveis é um profissional liberal que atua com profissionalidade devidamente regulamentada pela Lei nº 6.530/78 e pelo Decreto nº 81.871/78, agenciando contratos no ramo imobiliário, devendo ser registrado no CRECI (autarquia federal). Sua responsabilidade decorre do contrato (inadimplemento de suas cláusulas) ou até mesmo extracontratual, (inadimplemento de dispositivo normativo).

Assim, no primeiro capítulo será tratado da responsabilidade civil, seu conceito histórico, pressupostos legais, além de concatenar os fundamentos para o direito de reparar o dano, que se funda no princípio do *neminem laedere* (não lesar outrem), com a exposição de teorias que buscam explicar esse fundamento.

Já no segundo, será analisado o Contrato de Corretagem, de per si, denotando o parâmetro conceitual, a resenha histórica, para melhor elucidação do tema. Outrossim, será verificado as normas de regência do contrato entre o corretor, tomador de serviço e tomador final, abordando, se, eventualmente, os principais legais de lealdade for maculado.

E, para finalizar, no terceiro e último capítulo, ocorrerá à busca de noções gerais da responsabilidade civil do corretor de imóveis, com suas dimensões no âmbito do Código Civil, do Código de Defesa do Consumidor e até da responsabilidade administrativa perante seu Conselho de Classe.

## 1. A RESPONSABILIDADE CIVIL

### 1.1. Breve Histórico

O ser humano se comporta conforme expectativas de recompensa pelos atos praticados. Assim, para regulamentar as interações sociais, o Direito surge como um mecanismo de estabilização dessas expectativas, possuindo um objetivo precípua: garantir a segurança jurídica.

Dentro desse contexto, as regras de responsabilidade civil se prestam a definir sanções pela prática de atos que produzam danos, com o objetivo de transferir o prejuízo experimentado pela vítima para outrem denominado responsável. Com isso, a responsabilidade civil tenta cumprir com a estabilização das expectativas sociais e tenta gerar a segurança jurídica às relações entre os homens.

Em tempos primevos, a responsabilidade civil era calcada na justiça ou vingança privada, fulcrada na Lei de Talião (“olho por olho, dente por dente”). Não se tinha aferição de culpa, é necessário, tão-somente, o dano efetivo, expressando a chamada responsabilidade objetiva.

Com a devida vênia, sobre a evolução da responsabilidade civil, vale citar texto do desembargador e presidente do Tribunal de Justiça do Paraná, Miguel Kfourri Neto:

O instituto da responsabilidade civil tem natureza essencialmente dinâmica, tendo de se transformar e se adaptar através dos tempos, adequando-se à evolução da própria civilização. A célebre frase que diz que onde está o homem também estará o direito pode ser empregada, igualmente, *mutatis mutandis*, para a seara do instituto ora em estudo, daí se poderia dizer, sem pestanejar, que onde existir o homem também existirá a responsabilidade. [...] Lentamente o homem primitivo vai evoluindo, não sozinho, mas em conjunto com todo o resto. Os grupamentos sociais começam a inculir a idéia da fixação, de não mais andar de um canto a outro. Os juristas, sociólogos e estudiosos do

comportamento humano nos relatam nesse momento uma modificação (evolução) no conceito de responsabilidade. É bem verdade que ainda prevalecia nesta fase uma forma primitiva, a vingança privada.

Portanto, é nessa fase primitiva, selvagem, que a reparação de um dano causado está alheia à seara do Direito. Ela se dá sem parâmetros legais, consubstanciando-se na reação natural do ser humano diante de um estímulo considerado injusto e agressivo num dado momento e espaço. Prevalece, portanto, na origem dos povos, a reparação do mal pelo mal. No lugar de um lesado, passavam a figurar dois lesados, a vingança privada colocava a reparação do dano em escala subjetiva, numa duplicação do dano, tudo para satisfazer a honra do ofendido, mesmo que o prejuízo causado ficasse na esfera do material, o que era, sem dúvida, mais comum.<sup>1</sup>

Nessa época, nascem as Leis das XII Tábuas Romanas, ainda sem a idéia de culpa, e a Lei Aquília (268 a.c.). Esta, por sua vez, exarado no período republicano romano, trata de princípio geral que aperfeiçoou a noção de culpa, com a obrigação de indenizar pecuniariamente e nascendo o propósito da responsabilidade subjetiva, a qual derivou a expressão conhecida no ordenamento pátrio como “responsabilidade aquiliana” (responsabilidade extracontratual). Nestes termos:

A vingança privada é, portanto, substituída pela composição, ao alvedrio da vítima. Porém, a exemplo do ocorrido com o talião, há a interveniência estatal, vedando, pois, à vítima, fazer justiça com as próprias mãos e impondo que a composição seja fixada pela autoridade. É o momento da composição tarifada, agasalhada pela Lei das XII Tábuas, em que era estipulado, para cada caso, o valor do resgate (pena) a ser pago pelo ofensor. Inicia-se, como fase seguinte, a generalização da responsabilidade civil, com a Lei Aquília.<sup>2</sup>

Em tempos medievais, mormente no Direito Francês, torna-se forte o princípio da Lei Aquília, no concernente ao direito de indenizar, caso ocorra culpa da outra parte. Já em tempos modernos, após a Revolução Francesa, de 1789, e com a feitura de Código de Napoleão, cristalizou-se a separação das normas cíveis das penais, criando a responsabilidade contratual. Assim, o ordenamento da França teve peso nas considerações de várias nações, a exemplo do ordenamento brasileiro, em seu Código Civil de 1916.

## 1.2. Conceito

O termo “responsabilidade” tem origem no verbo latino *respondere*, que, por sua vez, possui raízes na expressão *spondeo*, o qual o devedor ficava vinculado, de forma solene, nos contratos verbais do Direito Romano. Dessarte, o vocábulo “responsabilidade”, desde épocas remotas, já traduzia a ideia de dever, de encargo, de obrigação, cumprimento de uma contraprestação.<sup>3</sup>

Não se tem na doutrina uma estaca monolítica do conceito de responsabilidade civil, ou seja, não se tem um conceito padrão. Neste termos, a doutrina de Caio Mário da Silva exara que:

[...] não chegam os autores a um acordo quando tentam enunciar o conceito de responsabilidade civil. Alguns incidem no defeito condenado pela lógica, de definir usando o esmo vocábulo a ser definido, e dizem que a “responsabilidade” consiste em “responder”, no que são criticados, com razão, por Aguiar Dias. Outros estabelecem na conceituação de responsabilidade a alusão a uma das causas do dever de reparação, atribuindo-a ao fato culposo do agente; outros, ainda, preferem não conceituar.<sup>4</sup>

Nessa toada, o ilustre René Savatier, citando Américo Luís Martins da SILVA, define responsabilidade como “a obrigação que pode incumbir uma pessoa a reparar o prejuízo causado a outra, por fato próprio, ou por fato de pessoas ou coisas que dela dependam”.<sup>5</sup>

Já a mestra Maria Helena Diniz, define como “a aplicação de medidas que obrigam uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato que ela mesma praticou, por pessoa a quem ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou por simples imposição legal.”<sup>6</sup> Portanto, é possível definir a responsabilidade civil como o conjunto de normas que obrigam o causador do dano a reparar o prejuízo causado a terceiro.

## 1.3. Pressupostos

O novo Códex Civil de 2002, atento às mudanças doutrinárias e jurisprudenciais acerca das teorias da responsabilidade civil, englobou, em seu art. 186 combinado com o art. 927, os fundamentos (culpa ou risco) que determinam a obrigação de reparar o dano.

Ei-los:

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.

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.

A partir da análise dos citados artigos, é possível concluir que, para ser caracterizada a responsabilidade civil, é necessária a conjugação dos seguintes pressupostos: conduta, dano e nexos causal (entre a conduta e o dano), com posição pacífica doutrinária e jurisprudencial:

**INDENIZAÇÃO - ACIDENTE DE TRÂNSITO - CULPA DEMONSTRADA - RESPONSABILIDADE CIVIL CONFIGURADA - SENTENÇA MANTIDA. A ANÁLISE DO CONJUNTO PROBATÓRIO, ESPECIALMENTE DAS FOTOS E DOS DEPOIMENTOS COLHIDOS, AFASTA A ALEGAÇÃO DE CULPA DO AUTOR E CORROBORA A CULPA EXCLUSIVA DO PREPOSTO DA REQUERIDA. VERIFICA-SE A PRESENÇA DOS ELEMENTOS CARACTERIZADORES DA RESPONSABILIDADE CIVIL, QUAIS SEJAM, A CONDUTA CULPOSA, O DANO E O NEXO DE CAUSALIDADE ENTRE ELES, ENSEJANDO, PORTANTO, O DEVER DE REPARAR, FUNDADO NOS ARTIGOS 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL.** (TJDF - Apelação Cível: APL, 1460889120078070001 DF 0146088-91.2007.807.0001, Relator(a): LÉCIO RESENDE, Julgamento: 12/05/2010, Órgão Julgador: 1ª Turma Cível, Publicação: 18/05/2010, DJ-e Pág. 78) (grifos nossos).

Dessa forma, a responsabilidade civil pode ser derivada de dois fundamentos: a) a conduta ilícita culposa lato sensu, que se traduz na “ação ou omissão voluntária” (dolo) ou na “negligência ou imprudência” (culpa); ou b) o do risco, o qual possui várias teorias para a sua explicação, as mais aceitas são as do Risco-Proveito, a do Risco Profissional, a do Risco Excepcional, a do Risco Criado e a do Risco Integral.

Em uma rápida síntese, pode-se dizer que a Teoria do Risco-Proveito é aquela, segundo a qual, o responsável pela reparação do dano seria aquele que tira proveito da atividade danosa, baseado no princípio do *ubi emolumentum, ibi onus* (onde está o ganho, aí reside o encargo).

A Teoria do Risco Profissional, por sua vez, defende que a obrigação de reparar o dano ocorre sempre que o fato prejudicial é consequência da atividade ou profissão do lesado. Seu ideal é o dever de responsabilizar, independente de culpa, o empregador pelos acidentes ocorridos com os empregados no trabalho ou por ocasião dele.

Na Teoria do Risco Excepcional, entende que a responsabilização ocorre sempre quando a lesão é consequência de um risco excepcional, que foge da atividade corriqueira da vítima, ainda que estranho ao trabalho que normalmente exerça. Já a Teoria do Risco Criado, é responsável aquele que por sua atividade ou profissão cria um perigo, independente de aferição de proveito, salvo se provar que tomou todas as precauções possíveis.

E, por fim, a Teoria do Risco Integral é uma modalidade extrema da doutrina do risco, pois sustenta que havendo o dano, esse deve ser reparado, independente inclusive de fatores excludentes da responsabilidade civil, tais como a ausência de nexo causal, a culpa exclusiva da vítima, o fato de terceiro, o caso fortuito e a força maior.<sup>7</sup>

Essa teoria tem sido muito aceita na reparação do dano ambiental, o colendo Tribunal de Justiça de São Paulo assim decidiu:

AÇÃO DE COBRANÇA - DANO AMBIENTAL - DEMANDA AJUIZADA PELA CETESB, PARA SE VER RESSARCIDA DAS DESPESAS EFETUADAS NO ATENDIMENTO A ACIDENTE DE VAZAMENTO DE SODA CÁUSTICA, OCACIONADO POR UMA COLISÃO TRASEIRA EM VEÍCULO DE PROPRIEDADE DA RÉ - CABIMENTO -Objetivação da responsabilidade fundada na teoria do risco integral - interpretação do art. 14, § 1º, da lei 6.938/81 e do art. 225, § ° da CF, de acordo com o art. 225, caput, da CF. (TJSP - APL 994050263968 SP, Relator(a): Renato Nalini, Julgamento: 19/08/2010, Câmara Reservada ao Meio Ambiente, Publicação: 30/08/2010).

Para que haja responsabilização, é necessário, ainda, o estabelecimento de um nexos de causalidade (relação de causa e efeito) entre o dano e a conduta do ofensor, sendo mister delinear a causa que obrigação foi imputada a determinado agente.

Ocorre que nem sempre se pode atribuir a uma única causa o evento danoso, tendo a concorrência de causas que torna difícil a sua verificação para saber de qual fato foi o determinante para o prejuízo da vítima. Três teorias se levantaram para dar explicação de qual, ou quais, causa deve ser considerada como “determinantes” para o evento danoso, a saber, a Teoria da Equivalência das Condições (ou *conditio sine qua non*), a da Causalidade Adequada e da Causalidade Direta ou Imediata.

É importante frisar que, sem ressalva, todas essas teorias possuem críticas contundentes que dificultam a sua aceitação. Assim, o professor Hércules Alexandre da Costa Benício lembra que:

[...] sob a influência de todas as três correntes antes mencionadas, os Tribunais fixam o nexos de causalidade de forma intuitiva, invocando alternativamente, não raro de modo eclético ou atécnico, a teoria da causalidade adequada, da interrupção do nexos causal e da *conditio sine qua non*, sempre na busca de um liame de necessidade entre causa e efeito, de modo que o resultado danoso seja consequência direta do fato lesivo.<sup>8</sup>

A Teoria da Equivalência das condições defende que “qualquer dos fatos condicionantes pode ser tomado como causa eficiente do dano, uma vez que esse não se produziria sem a concatenação dos fatos de que afinal veio a resultar o prejuízo”.<sup>9</sup>

Para a Teoria da Causalidade Adequada, considera o fato determinante do dano aquele que for apto (idôneo) a causar o prejuízo, de tal forma que o homem médio, colocado na mesma situação, seria capaz de evitar o prejuízo. E, por derradeiro, segundo a Teoria da Causalidade Direta ou Imediata, a causa do dano é o evento mais próximo, temporalmente, do evento danoso.

Hodiernamente, a Teoria da Causalidade Normativa tem ganhado força para a explicação do nexos causal, que busca superar as inconsistências do mero reconhecimento da causalidade naturalística por meio do nexos de imputação normativa. Dessa forma, tal teoria procura distinguir, dentre as diversas consequências de um ato, quais podem ser considerados obra do agente e quais devem ser compreendidas como obra do acaso. Nesse diapasão, observa o professor Hércules Benício:

A teoria do nexos de causalidade (categoria naturalística) passou a conjugar-se com a noção de imputação objetiva, decorrente de uma causalidade normativa. Nos casos de imputação objetiva, a relação de causalidade se justifica, não pela imputação à personalidade (cuja idéia central é a de que o homem é dono do seu obrar), tampouco apenas pelo nexos de causalidade verificado em seu aspecto naturalístico, mas pela finalidade da norma que se tem como vulnerada. De qualquer forma, caso a responsabilidade não tenha como pressuposto seu a culpa, dispensável se tornará a nota científica da previsibilidade, passando o indivíduo a responder por um tipo de risco peculiar à vida em sociedade, cujo critério de imputação dependerá de cada sistema jurídico.<sup>10</sup>

Em suma, consoante a Teoria da Imputação Objetiva, atribui-se determinado resultado normativo a quem realizou um comportamento gerador de um risco juridicamente proibido. Daí a necessidade de se ter como pressupostos os conceitos de risco permitido - ou juridicamente tolerado (excludente de

responsabilidade) – somado com o risco relevante e proibido (apto a gerar a responsabilidade civil).

A aplicação dessa teoria resta, assim, condicionada ao reconhecimento de quatro requisitos, quais sejam, causalidade material entre a conduta e o resultado, criação de um risco ao bem jurídico relevante e juridicamente não autorizado, resultado jurídico advindo do risco e correspondência entre o resultado e o perigo juridicamente desaprovado.

Como último pressuposto para a caracterização da responsabilidade civil, tem-se o dano - também denominado prejuízo -, sem o qual não haverá razão para indenizar. Importante lembrar que nem todo prejuízo será ressarcido.

Na responsabilidade civil, “o conceito de dano está ligado ao de lesão ao direito subjetivo, seja ele absoluto ou relativo. É, portanto, lesão a um bem juridicamente protegido”.<sup>11</sup> Pelo seu papel central na teoria da responsabilidade, várias teorias surgiram para a sua conceituação, não sendo nenhuma universal. Apesar disso, duas teorias se destacaram na definição dos mecanismos de aferição do dano: a Teoria da Diferença e a Teoria do Interesse.

A Teoria da Diferença (*Differenztheorie*), à luz do professor Clóvis V. do Couto e Silva, na linha de pensamento de Sérgio Severo, o dano é como a diferença entre o patrimônio que a vítima possuía antes do evento danoso e o que ela passou a ter depois da lesão.<sup>12</sup>

O dano é, portanto, o resultado de uma operação matemática, e pode ser “empiricamente expresso pela fórmula aritmética:  $P1 - P2 = D$ , na qual P1 expressa o patrimônio no momento anterior, P2 corresponde ao patrimônio no momento posterior e D é equivalente ao dano”.<sup>13</sup>

Apesar da aparente praticidade dessa teoria, ela apresenta uma série de imperfeições, pois deixa várias hipóteses de eventos danosos sem solução adequada, em especial nos casos de reparação *in natura*, dos lucros cessantes e também dos danos extrapatrimoniais.

No caso da reparação *in natura*, a teoria da diferença seria inaplicável nos casos em que há desproporcionalidade entre o dano calculado pela citada teoria e a reparação no caso concreto, visto que a reparação *in natura* pode abranger bens e valores sem expressão econômica ou monetariamente insignificantes.

Outrossim, a teoria em roga não explica a indenização pelos lucros cessantes, pois nesses casos a reparação é pelo que deixou de ocorrer, ou seja, ocorre uma diminuição no patrimônio potencial do ofendido, que não pode se exprimir dentro da explicação de dano dada por essa teoria. Não obstante isso, ela não explica a reparação por danos extrapatrimoniais, os quais não são passíveis de aferição econômica.

Dessarte, por se demonstrar insuficiente para explicar todas as espécies possíveis de danos, a doutrina evoluiu e desenvolveu a Teoria do Interesse, segundo a qual, dano seria a violação a interesse juridicamente protegido, sendo o interesse a posição de uma pessoa em relação a um bem que é capaz de satisfazer uma necessidade.

O insigne Hans Fischer, iluminado pela legislação alemã, adota a teoria do interesse e conceitua dano como “todo prejuízo que o sujeito de direitos sofra através da violação dos seus bens jurídicos”.<sup>14</sup> Entretanto, para que haja a responsabilidade civil, é necessário que o interesse lesionado seja tutelado pelo Direito. Nesse sentido, na lição de Sérgio Severo:

O que o direito tutela o dano vulnera. Se o direito tutela um determinado interesse humano, este pode ser atacado por um dano que será um dano em sentido jurídico (dano jurídico), enquanto contra ele o direito impõe sua reação.<sup>15</sup>

Por conseguinte, a Teoria do Interesse ampliou a definição de dano de maneira a permitir a inclusão em seu conceito de qualquer tipo de lesão a bem jurídico, seja ele capaz de ser expresso em pecúnia (danos patrimoniais) ou não (danos morais).

O dano patrimonial envolve, além da lesão ao objeto propriamente dito, o dano emergente, o lucro cessante e a perda de uma chance. No pertinente ao dano moral, envolve aspectos da personalidade humana (dignidade humana), como o dano à honra (que é o dano moral *stricto sensu*), o dano à imagem, o dano estético, o dano ao projeto de vida, entre outros.

Nesse gotejo, o aduz que:

[...] o seu conteúdo (dignidade humana) inclui aspectos diversos da pessoa humana que 'vêm se enriquecendo, articulando e diferenciando sempre mais'. Abre-se, deste modo, dentro dos tribunais de toda parte o que já se denominou de 'o grande mar' da existencialidade, em uma expansão gigantesca, e, para alguns, tendencialmente infinita das fronteiras do dano ressarcível.<sup>16</sup>

Ante o exposto, para visualizar a responsabilidade civil na realidade jurídica fenomênica brasileira, se faz necessário o conglobamento dos seus pressupostos (conduta, dano e nexos causal).

#### 1.4. Fundamentos

A partir da noção de responsabilidade como obrigação de reparar o dano, se faz mister determinar seu fundamento, em especial o da responsabilidade civil, tema aqui proposto para análise.

Para a doutrina pátria, a responsabilidade civil tem como fundamento o princípio do *neminem laedere* (não lesar outrem), um dos princípios gerais de todo ordenamento jurídico, à semelhança do princípio de dar a cada um o que é seu (*suum cuique tribuere*) e viver honestamente (*honeste vivere*).

Há basicamente duas teorias que buscam explicar o fundamento da responsabilidade civil, a Teoria Subjetiva da Culpa e a Teoria Objetiva. Nos termos da Teoria Subjetiva da Culpa, ou da responsabilidade subjetiva, a responsabilidade civil se funda no cometimento de ato ilícito - eivado de culpa *lato sensu*.

A culpa em sentido amplo abarca o dolo (espécie de vício de consentimento, que significa “artifício, artimanha, engodo, encenação, astúcia, desejo maligno tendente a viciar a vontade do destinatário, a desviá-la de sua correta direção”) e culpa em sentido estrito (atos ou condutas eivadas de negligência e imprudência).<sup>17</sup>

Vale ressaltar que, para essa teoria, a culpa está intimamente ligada com a ideia de responsabilidade. Não sendo possível responsabilizar o causador do dano sem demonstrar sua culpa em sentido amplo, tendo a Lei Substantiva Cível, em seu artigo 186, consagrada tal preceptivo.<sup>18</sup>

Nesse diapasão, o professor Sergio Cavalieri Filho disserta:

A idéia de 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, de acordo com a teoria clássica, o principal pressuposto da responsabilidade civil subjetiva (p. 38).<sup>19</sup>

E o Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal corrobora:

**CIVIL. RESPONSABILIDADE EXTRA CONTRATUAL. TEORIA SUBJETIVA. CULPA. NÃO COMPROVADA. PRORROGAÇÃO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. EM SE TRATANDO DE RESPONSABILIDADE CIVIL EXTRA CONTRATUAL, O LEGISLADOR PÁTRIO CONSAGROU A TEORIA SUBJETIVA, SÓ EMERGINDO O DEVER DE REPARAR SE RESTAR COMPROVADO, ALÉM DO FATO LESIVO E SEU NEXO DE CAUSALIDADE, QUE O AGENTE TENHA AGIDO COM CULPA. NÃO RESTANDO PROVADO QUE A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS DE INFORMÁTICA TENHA GERADO PREJUÍZOS À EMPRESA DELES TOMADORA, IMPÕE-SE INACOLHER O PEDIDO INDENIZATÓRIO.** (TJDF - Agravo de Instrumento: Relator(a): Carmelita Brasil, Julgamento: 23/02/2011, Órgão Julgador: 2ª Turma Cível, Publicação: 02/03/2011, DJ-e Pág. 35). (Grifos nossos).

A segunda, é a Teoria Objetiva que fundamenta a responsabilidade no risco, na eficiência, na garantia, na qual predomina o princípio do controle e prevenção do perigo.<sup>20</sup>

Como é cediço, a teoria subjetiva foi agasalhada pelo Código Civil de 2002, mas a teoria objetiva também foi contemplada por termos esparsos. A despeito disso, o mestre Pablo Stolze, citando Wladimir Valler, disserta que:

Apesar do Código Civil de 1916 ter adotado a teoria clássica da culpa, a teoria objetiva se estabeleceu em vários setores da atividade, através de leis especiais. Assim, é, por exemplo, o Decreto nº 2.681 de 1912, disciplina a responsabilidade civil das estradas de ferro, tendo em vista o risco da atividade exercida. Em matéria de acidente de trabalho, a Lei 6.367, de 19 de outubro de 1976, se fundou no risco profissional e a reparação dos danos aos trabalhadores passou a se fazer independentemente da verificação da culpa, e em valores prefixados. Também o Código Brasileiro do Ar (Decreto nº 32, de 18 de novembro de 1966), tendo em conta o risco da atividade explorada, estabelece em bases objetivas a responsabilidade civil das empresas aéreas. A Lei 6.453, de 17 de outubro de 1977, em termos objetivos, dispõe sobre a responsabilidade civil por danos nucleares.<sup>21</sup>

Não se pode olvidar, que o Código Civil de 2002, *ex vi* do parágrafo único do art. 927, prevê a responsabilidade objetiva, *in verbis*:

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.** (grifos nossos)

Em relação à conduta, o dano e o nexo causal segue a ementa do Tribunal Regional Federal de 2ª Região:

ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO. DOCENTE DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ. PLANO ÚNICO DE CLASSIFICAÇÃO E RETRIBUIÇÃO DE CARGOS E EMPREGOS (LEI Nº 7.596/87 E DECRETO 94.664/87). PROGRESSÃO

FUNCIONAL. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. RETIFICAÇÃO DO ATO DE APOSENTAÇÃO. DANO MORAL. AUSÊNCIA.

1. (...)

2. Existência de conduta, de dano ou prejuízo e de nexos de causalidade consubstanciam elementos da responsabilidade civil. Ausente qualquer desses pressupostos não haverá dever de indenizar, eis que o princípio básico da responsabilidade civil, extraído do art. 186 do Código Civil, é que a ninguém é dado causar prejuízo a outrem (*neminem laedere*). Constada ausência de dano à esfera personalíssima da demandante, não procede pretensão indenizatória por dano moral. (TRF2 - AC Relator(a): Desembargador Federal Guilherme Calmon Nogueira Da Gama, Julgamento: 15/03/2010, Órgão Julgador: Sexta Turma Especializada, Publicação: E-DJF2R - Data::08/04/2010 - Página::251/252).

Em face do exposto, vê-se que as duas teorias coexistem no sistema cível jurídico brasileiro, sob a órbita da parêmia de que ninguém deve ser lesado pela conduta de outrem (*neminem laedere*), juntamente com os pressupostos da conduta, do dano e do nexos de causalidade.

## 2. DO CONTRATO DE CORRETAGEM

### 2.1. Conceito

Ao exarar a responsabilidade do corretor, na sua atuação profissional, se faz necessário conceituar sua profissão. O Código Civil de 2002 dispõe sobre os atos do corretor de imóveis, *ex vi* dos arts. 722 *usque* 729, sendo a única profissão liberal regida por este Códex.<sup>22</sup>

O artigo 722 do citado Código conceitua a profissão de corretagem, além de demonstrar a natureza jurídica contratual dela:

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

Para o nobre professor baiano Orlando Gomes, a corretagem é uma atividade executada por corretores, o qual tem o fim de aproximar interessados em contratar.<sup>23</sup> Já para o mestre Raimundo Almeida e W. Carvalho de Almeida, trata-se de “profissional que atua no mercado imobiliário na intermediação, compra, administração, permuta, locações e avaliações imobiliárias mediante recebimento de honorários”.<sup>24</sup>

Em relação ao contrato de corretagem, segundo a doutrina de Ana Lúcia, em sua obra O NOVO CÓDIGO CIVIL COMENTADO, trata-se de um negócio jurídico pela qual uma das partes, chamado de corretor, se obriga em relação a outra a captar interessados e conseguir a confecção do negócio, sem vínculo de subordinação, recebendo por isso uma remuneração.<sup>25</sup>

Assim, O Corretor de Imóveis pode ser definido como uma pessoa física que, com profissionalidade devidamente regulamentada pela Lei nº 6.530/78 e pelo

Decreto nº 81.871/78, agenciar contratos no ramo imobiliário, devendo ser registrado no CRECI (autarquia federal).

## 2.2. Resenha Histórica

A atividade do corretor já estava presente nas sociedades mais modernas, sendo citado desde a Roma antiga, onde recebeu diversas designações, tais como *proxeneta*, *intercessor* e *corritor*, sendo destes, provavelmente, a origem da denominação *corretor* no português.

A profissão foi devidamente regulamentada no Brasil como categoria na década de 30, durante a gestão do saudoso Getúlio Vargas. Já em relação ao início da profissão, há referências que remontam ao período da colonização, nos relatos veiculados no site oficial do Conselho Federal de Corretores de Imóveis:

A profissão do Corretor de Imóveis no Brasil vem desde o tempo da colonização, onde as pessoas ganhavam a vida arrumando pousadas para os desbravadores deste país. Como se trata de uma atividade que visa o desenvolvimento, o progresso e a concretização dos ideais, pode-se afirmar, de maneira figurada, que Pero Vaz de Caminha deu início às atividades de corretagem. Ao escrever para Portugal descrevendo o Novo Mundo, atuou como um Corretor de Imóveis.

[...] Os primeiros Corretores de Imóveis eram consultores da família - pessoas de confiança que não mediam esforços e distâncias para atender bem a seus clientes. Eram os Corretores de bons negócios que "gritavam" seus próprios anúncios, profissionais de um tempo bem diferente, quando a cidade de São Paulo era dividida entre verdadeiros latifúndios. Os proprietários eram os donos de pacatas chácaras. Graças à divisão da terra em lotes e à tabela price, tornou-se muito maior o número de proprietários. De fato, os Corretores de "bons negócios" venderam São Paulo.<sup>26</sup>

Na Idade Média, a profissão de corretor ganhou especial relevância, uma vez que facilitava a realização dos negócios, permitindo que fossem concretizados a distância, ou seja, a presença do corretor como intermediador do

negócio facilitava, enormemente, as relações comerciais, pois dispensava a presença direta de ambas as partes na concretização do negócio.

Oportuno destacar as elucidações de Pontes de Miranda sobre a corretagem: “se há corretagem, o contato *corporal* é desnecessário: as duas *vontades* vão ao corretor, é ele quem percebe e comunica a coincidência, o *consenso*. O corretor é instrumento social para se abstrair e dispensar a corporalidade dos contatos”.<sup>27</sup>

Nesse contexto de intermediador de negócios, a corretagem recebeu disciplina específica no Código Comercial de 1850, artigos 36 a 67, sendo considerado na legislação comercial um agente auxiliar do comércio (artigo 35, 1, da Lei nº 556, de 25 de junho de 1850).

Malgrado a importância do contrato de corretagem no universo jurídico e para as relações profissionais constituídas por intermédio de corretores, o Código Comercial cingiu-se apenas a regular a atividade de corretor, tratado até então como mero colaborador dos que desempenhavam atividade comercial.

Como se não bastasse, a corretagem também não foi abordada pelo já revogado Código Civil de 1916, projetado pelo ilustre Clóvis Beviláqua, fato explicado, quiçá, pela conjuntura que se apresentava à época em nosso país, marcada pela economia essencialmente rural, onde a atividade comercial era incipiente.

Do mesmo modo, mais tarde, veio à tona a Lei nº 6.530/1978, com o fito especial de conferir à profissão de corretor de imóveis uma nova regulamentação, bem como disciplinar os órgãos de fiscalização. Como se vê, mais uma vez, um outro regramento trouxe disciplina à profissão do corretor de imóveis, sem, contudo, tratar especificamente do contrato de corretagem e, sobretudo, da responsabilidade civil do corretor.

Posteriormente a isso, a modernização da economia e a intensificação das atividades próprias do setor secundário (indústria) e terciário (serviços), com

prevalência sobre o primário, começaram a afastar as pessoas umas das outras e, com isso, surgiu a necessidade de um profissional especializado para aproximar os indivíduos interessados em negociar bens. Essa mudança social fez com que, no concernente às obrigações e aos direitos advindos dessas relações, urgisse por regulamentação legal com a finalidade de coibir abusos.

Em face disso, suprindo as lacunas legislativas e revogando o Código Comercial, o Código Civil de 2002 trouxe um capítulo específico para abordar o contrato de corretagem e a responsabilidade do corretor, conforme se denota dos artigos 722 aos 729 - já citados.

Observe que, diferentemente do Código Comercial, onde o contrato de corretagem, quando existia, era um instrumento atípico, o Código Civil de 2002 conferiu-lhe importância, tornando-o um contrato eminentemente típico e nominado. Posto isto, a título de elucidação dogmática, o secretário-geral da 7ª diretoria do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (SCIESP), Rubens Coelho, em comemoração a regulamentação da corretagem, expusera que:

Corretor de Imóveis [...] sempre o primeiro a chegar e a descobrir as possibilidades ocultas de uma região; dotado de uma segunda natureza, sabe para que lado caminha o progresso, e adiantando-se a ele, é o primeiro a transformar matas em cidades, e cidades em metrópoles, é o mago que transmuda esperanças em realidade, proporcionando um teto ao pobre e ao rico uma satisfação.<sup>28</sup>

### **2.3. Normas de Regência**

Com a confecção do art. 722 do Código Civil de 2002 o legislador teve o cuidado de distinguir o contrato de corretagem de outras figuras legais, tais como os contratos de mandato e de prestação de serviços. Ao fazer isso, andou acertado o legislador, pois o objeto do contrato em estudo difere em muito dos referidos, vez que o objeto do mandato é a representação; já o da prestação de serviços, o objeto é

uma obrigação de fazer; ao passo que a corretagem, circunscreve-se à mediação/aproximação entre comprador e vendedor.

A novel legislação também abarcou expressamente algumas obrigações do profissional que se dedica à atividade de corretagem. Contrariamente ao que muitos pensam, o intermediador de negócios não se obriga a finalizar uma compra e venda, ou outro tipo de negócio, mas, tão-somente, a promover a aproximação das partes fornecendo de forma objetiva todos os esclarecimentos necessários à boa conclusão do ajuste, com fincas na letra do *caput* do art. 723 e de seu parágrafo único, abaixo aduzido:

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

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. (Incluído pela Lei nº 12.236, de 2010)

Ademais, o dever de agir com boa-fé é tão importante que o profissional pode responder por perdas e danos, caso se omita em algum ponto fundamental que pudesse influenciar na conclusão da avença intermediada. O corretor deve agir com extrema transparência, prudência e diligência.

O contrato de corretagem é essencialmente oneroso e, por essa razão, os artigos 724 a 728 da Lei Substantiva Civil vigente cuidam especificamente de aspectos concernentes à remuneração do corretor:

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.

Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrendimento das partes.

Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.

Art. 727. Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

É de salutar importância citar que o contrato de comissão - regulado nos arts. 693 a 709 do Código Civil – não guarda relação regulamentar com a remuneração do corretor pelos seus serviços que desempenha, pois esta é denominada comissão, e não, contrato de comissão.

No que concerne à fixação da comissão do serviço de corretagem, o mais usual é a estipulação do valor da comissão tomando-se como referência certa porcentagem do valor global do negócio celebrado.

Há também quem estipule o pagamento pelos serviços prestados com base no *over price*, modalidade que trata da avença com base no *quantum* excedente do preço pretendido pelo vendedor (proibido pelo Código de Ética Profissional, art. 6º inc. III).<sup>29</sup>

Sobre tal temática, o insigne mestre carioca Gustavo Tepedino, em sua obra *Comentários ao Novo Código Civil*, assevera que: “observa-se, assim, neste contexto, a preocupação do legislador em resguardar a autonomia da vontade das partes, permitindo que elas ajustem livremente o valor da remuneração”.<sup>30</sup>

A matéria ventilada no art. 725 refere-se a tema que divide os juristas. O cerne da questão está em definir exatamente o momento em que o corretor tem direito a comissão. A legislação é bastante clara ao estipular que a remuneração é devida com o alcance do resultado previsto no contrato de corretagem. Ora, resta

saber então se o resultado almejado é a simples aproximação das partes com convergência de vontades ou a efetiva celebração do negócio.

Tal questionamento é facilmente resolvido desde que haja previsão no instrumento contratual ou tenha sido acertado verbalmente, sem olvidar, é claro, a imprescindível verificação do que é adotado como costume no local onde ocorreram as tratativas.

Do exame do art. 726, extrai-se que mais valor ainda foi dado ao contrato de corretagem no Código Civil no momento em que o legislador subordina a validade da cláusula de exclusividade à sua forma escrita.

Destarte, a regra legal penaliza as partes que não obedecem ao contrato vigente que contenha cláusula dessa espécie e celebrem negócios com a ausência de mediação do corretor contratado, outorgando-lhe o direito a comissão integral, exceto na hipótese de se restar comprovado que seu comportamento foi inerte ou oneroso.

Dessa forma, como a remuneração do corretor pode ser estabelecida com liberdade pelas partes negociantes, o legislador também assim previu com relação ao prazo de vigência do contrato.

Noutra toada, o art. 727 autoriza a realização do contrato por prazo determinado ou indeterminado. Caso não haja prazo estabelecido e se a avença concluída decorrer direta e imediatamente dos serviços do corretor, a ele, por óbvio, é devida a comissão. Igualmente, em casos de contratos que tenham prazos determinados e o negócio vem a se efetivar após o seu término, mas como fruto do trabalho do corretor de imóveis, ele fará *jus* à remuneração, eis que alcançado o resultado útil.

Nesse compasso, é o entendimento da jurisprudência pátria, a exemplo do Tribunal de Justiça de São Paulo:

MEDIAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. APROXIMAÇÃO ENTRE COMPRADOR E VENDEDOR. RECUSA DA

PROPOSTA PELO VENDEDOR. ULTERIOR CONCLUSÃO DO NEGÓCIO ENTRE AS MESMAS PARTES. UTILIDADE DA INTERMEDIÇÃO. PROVA. EXISTÊNCIA. CABIMENTO. Vendedores que recusaram a proposta de compra encaminhada pela corretora, mas venderam o imóvel à mesma proponente, cerca de duas semanas depois. Comprovada a aproximação de vendedor e comprador, com o resultado útil de concretização do negócio, emerge o direito do corretor à comissão de corretagem”. (TJSP, 2º TACiv, 4ª Câmara, Apelação sem revisão 687.165-00/3, Relator. Cesar Lacerda, j. 23.11.2004)

Consoante o art. 728, existe a previsão de mais de um profissional atuando na mediação do negócio. E, logicamente, a comissão será rateada de forma igual entre os corretores que auxiliaram na aproximação dos interessados, caso não seja pré-estabelecido de forma diferente.

Além disso, o art. 728 traz hipótese de aplicação de outras normas concernentes à corretagem. Por essa razão, continua em vigência a Lei nº 6.530/1978, que trata dos profissionais da corretagem, e a Lei nº 4.594/1964, que cuida dos corretores de seguros e suas ações.

A despeito disso, Denis Donoso relata que é “salutar, portanto, a previsão do artigo em exame, ao sugerir a interpretação de cada destes universos sistematicamente com as normas genéricas do Código Civil”.<sup>31</sup>

### 3. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

#### 3.1. Noções Gerais

A responsabilidade pode decorrer nas diversas áreas do Direito, p. ex. Tributária, Penal, Administrativa e Civil. Pablo Stolze e Pamplona, com fidalguia, dissertam sobre a diferença entre a responsabilidade civil e a penal:

Na responsabilidade civil, o agente que cometeu o ilícito tem a obrigação de reparar o dano patrimonial ou moral causado, buscando restaurar o *status quo ante*, obrigação esta que, se não for mais possível, é convertida no pagamento de uma indenização (na possibilidade da avaliação pecuniária do dano), ou de uma compensação (na hipótese de não se poder estimar patrimonialmente este dano); enquanto, pela responsabilidade penal ou criminal, deve o agente sofrer a aplicação de uma cominação legal, que pode ser privativa de liberdade (ex.: prisão), restritiva de direitos (ex.: perda da carta de habilitação de motorista) ou mesmo pecuniária (ex.: multa).<sup>32</sup>

Nesse passo, conforme delineado no tópico antecedente, o Código Civil de 2002 trouxe artigos específicos para tipificar o contrato de corretagem. Para delinear a responsabilidade civil do corretor de imóveis, merece especial atenção o disposto no artigo 723 e o seu parágrafo único.<sup>33</sup>

Nesse contexto, segundo o artigo supramencionado, “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”. Observa-se que a legislação não informa quais seriam esses esclarecimentos a qual ele deveria prestar, deixando excessivamente aberto o dispositivo legal.

Entretanto, apesar da ausência de especificação legal, é possível concluir que o corretor tem o dever de informar à parte os riscos do negócio, a título de exemplo dado pela melhor doutrina, comprovando: a propriedade inequívoca do imóvel pelo devedor, apresentando certidões atualizadas do imóvel, inclusive de

quitação de débitos fiscais do imóvel; capacidade civil do vendedor; e ausência de dívidas/processos judiciais contra o vendedor.

A respeito das demais nuances da responsabilidade do corretor, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal exarou que:

CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SINAL PAGO AO CORRETOR MEDIANTE AUTORIZAÇÃO DA PROPRIETÁRIA. VENDA DO IMÓVEL A TERCEIRO. RECUSA DE RESTITUIÇÃO DO SINAL RECEBIDO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO LEGAL QUE AUTORIZA A RETENÇÃO DO SINAL RECEBIDO. SENTENÇA QUE DETERMINA A RESTITUIÇÃO DO SINAL, RECONHECENDO A RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA PROPRIETÁRIA COM RELAÇÃO À METADE DO SINAL RECEBIDO. RECURSO DO AUTOR PARA ESTENDER A SOLIDARIEDADE A TODO O SINAL RECEBIDO E DOS RÉUS PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO DE RESTITUIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. inexistindo qualquer fundamento de fato ou de direito que autorize a retenção de sinal de negócio recebido e não concretizado, por ter sido o imóvel vendido para terceiro, o sinal, em sua integralidade, deve ser restituído àquele que comprovadamente o pagou. assim, comprovado nos autos que, com a autorização da proprietária de imóvel comercial, o corretor por ela contratado recebeu a metade de sinal de negócio, por fim não concretizado, de compra e venda do imóvel, enquanto que a outra metade foi recebida pelo corretor sem a autorização da proprietária, **é correta a sentença que condena os réus, solidariamente, a restituir a metade do sinal cujo recebimento foi autorizado pela proprietária do imóvel e que também condena o corretor de imóveis, individualmente, a restituir ao autor a outra metade do sinal, recebida indevidamente, sem sequer estar o corretor autorizado pela proprietária do bem para fazê-lo. recursos do autor e dos réus improvidos.** (TJDF - ACJ 16025120058070011, Relator(a): ESDRAS NEVES, Julgamento: 21/02/2006, Órgão Julgador: Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do D.F). (grifamos).

Nesses termos, a responsabilidade civil do Corretor de Imóveis alude tanto à propaganda e à transação comercial, como à informação, à documentação e as demais nuances profissional que gravitam a seu respeito.

## 3.2. Dimensões da Responsabilidade Civil

Na praxe comercial da corretagem imobiliária, é dever do corretor apresentar todas as situações que gravitam o imóvel e o seu titular, sendo cauteloso, para que o corretor se exime da responsabilidade trazida pelo Código Civil, que ele traga as informações aos vendedores os documentos de certidões do SPC e SERASA e, em se tratando de pessoa jurídica, certidões dos sócios.

Nessa ótica, o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo já se posicionou nesse sentido:

RESPONSABILIDADE CIVIL – Recorrente que reclama prejuízo em transação comercial do corretor de imóveis que o aproximou do vendedor - Afirmação de que o corretor de imóveis não o advertiu sobre a existência de ações judiciais existentes contra o vendedor e que colocou o recorrente em risco - Negócio desfeito em outra ação judicial - Prova inconclusiva da versão apresentada pelo recorrente para reclamar prejuízos - Recurso desprovido. (TJSP - Recurso Inominado: RI 8367 SP, Relator(a): Roberto Caruso Costabile e Solimene, Julgamento: 15/08/2008, Órgão Julgador: 3ª Turma Cível, Publicação: 29/08/2008).

Posto isto, vê-se que há várias dimensões a cerca da responsabilidade civil do corretor de imóveis, tais como a responsabilidade em face do CC/02, do CDC, quando há relação de consumo, em relação à informação documental e transacional, em relação à propaganda do imóvel, bem como a responsabilidade administrativa perante o órgão de classe, das quais serão abaixo tratadas.

### 3.2.1. Responsabilidade Civil em face do CC/02

No Código Civil de 1916 já havia previsão de responsabilidade civil contratual (decorre de um negócio jurídico sinalagmático) e extracontratual (deriva de várias ações do particular que causa dano a outrem), conforme dispunha seu artigo

159: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano”.

Gizando na órbita do dano, este poderá ser patrimonial ou extrapatrimonial. O dano patrimonial ou material causado pelo Corretor poderá ensejar a reparação pecuniária, que decorre o dano emergente e o lucro cessante, nos termos do artigo 402 do CC/02.<sup>34</sup>

O dano emergente consiste na perda efetiva pecuniária. Este dano poderá abraçar o dano reflexo ou por ricochete, que é aquele decorre indiretamente do fato lesivo, decorrente de suas consequências, agravando sua posição inicial. Tal posição goza da chancela de doutrina, p. ex., Noronha (2003, p. 578), e jurisprudência, p. ex., REsp 876448 RJ, de prol.

Em relação ao lucro cessante, consiste no ressarcimento daquilo que o credor deixou de lucrar, que, segundo vozes abalizantes da doutrina, deve ser usado o bom senso juntamente com a probabilidade no caso concreto, para fins de apuração do lucro cessante.<sup>35</sup>

O lucro cessante é também matéria ventilada na Contabilidade, porque pode ocorrer dano patrimonial causado pelo Corretor de Imóveis a um comerciante que deseja fazer alguma transação imobiliária para comercializar produtos e serviços, por isso Antônio Lopes de Sá conceitua:

O lucro cessante é um fenômeno patrimonial; explica-se através da análise contábil que investiga a capacidade em produzir resultado ou réditos positivos e como essa sofre a influência de descontinuidade ou aniquilamento. [...] Em Contabilidade há uma diferença hialina entre os atributos de LUCRO BRUTO (de produto ou mercadoria) e LUCRO LÍQUIDO (final), e, embora ambos possam “cessar”, os aspectos de observação variam quanto à finalidade da análise; o interromper do lucro bruto implica o lucro líquido posto que este é derivado daquele, mas, nem sempre o deste implica o daquele, ou ainda, a recíproca não é verdadeira. Como a simples comparação direta entre a receita produzida pelo que se vende e o que se gastou para comprar o que foi vendido, nem sempre acusa o aumento do capital de giro de forma definitiva, imprescindível é cotejar-se os índices de rotação do capital

circulante e o quantitativo do capital próprio; o máximo, em relação ao tempo que se pode considerar na relação giro/rédito bruto é a transitoriedade de um recurso derivado.<sup>36</sup>

Ainda no lucro cessante, existe a possibilidade de se alegar a “perda de uma chance” (*perte d’une chance*), instituto decorrente da doutrina francesa, da qual se extrai a perda futura de alguma benesse que foi frustrada por ato ilícito do causador do dano, desde que efetivamente comprovada à probabilidade de lucro perdido.

Tal posição também tem chancela da jurisprudência pátria, v. g., TJDF - Apelação Cível: 20600922008807000, que vale a pena citar:

EMENTA: INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. APELAÇÃO INTEMPESTIVA. PRESCRIÇÃO. PERDA DE UMA CHANCE. CONDENAÇÃO PELO TRIBUNAL DO JÚRI.

I (...)

II - A Teoria da Perda de Uma Chance está inserida no conceito de ato ilícito o qual tolhe a oportunidade de o autor obter um benefício ou de evitar um prejuízo.

III (...)

IV - para configuração do direito à indenização por perda de uma chance, além da significativa probabilidade de obtenção do resultado pretendido, o autor não pode ter interferido, pessoalmente, na omissão que, segundo sustenta, lhe causou a perda da oportunidade.

V - Apelação Improvida. (TJDF - Apelação Cível: APL 206009220088070001, Relator(a): VERA ANDRIGHI, Julgamento: 15/09/2010, Órgão Julgador: 6ª Turma Cível, Publicação: 30/09/2010, DJ-e pág. 134).

No que concerne ao dano extrapatrimonial ou moral, é aquele que não atinge o patrimônio, mas atinge os direitos da personalidade, como à imagem, à honra ao nome etc., ou a dignidade da pessoa humana, sob o enfoque constitucional. E caso o Corretor assim macule a moral alheia, deverá reparar o dano.<sup>37</sup>

A profissão do corretor é regida pelo CC/02, pelo Código de Defesa do Consumidor, além das regras forenses esparsas e do regulamento da categoria, à

semelhança dos outros profissionais liberais. Vale ponderar, que a responsabilidade do corretor de imóveis perante as normas do Código Civil de 2002 foi aumentada, em face do novo texto do art. 723.

Nesse viés, o presidente do Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo (IBEDDEC), José Geraldo Tardin, destaca, em matéria veiculada no site oficial do Instituto, que “a nova redação do artigo 723 agora diz claramente que o corretor está obrigado a levantar e repassar todas as informações da transação para as partes envolvidas no negócio, sob pena de responder pelos danos causados.”<sup>38</sup>

Outrossim, o presidente ainda destaca que o contratante deve ter atenção redobrada no pertinente à garantia do contrato dada por corretor, pois somente o advogado é habilitado para averiguar a documentação necessária para um contrato imobiliário e assim garanti-lo.

Ante o exposto, depreende-se ainda que o contrato de corretagem deva seguir a vertente principiológica das normas extraídas dos artigos 421 *usque* 426 e artigos 472 até 480, do CC/02, ou seja, deve observar obrigatoriamente ao princípio da boa-fé objetiva, da probidade negocial, do equilíbrio contratual e da função social do contrato. Além da regra exarada no art. 723, do mesmo estatuto, que obriga o corretor a reparar os danos/prejuízo que eventualmente sofrer a outra parte contratante, cristalizada na responsabilidade subjetivamente que obriga o culpado a reparar o dano causado ao seu cliente.

### 3.2.2. Responsabilidade Civil em face do CDC

Na relação jurídica de corretagem, pode configurar uma relação de consumo, devendo ser estatuído pelo Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, desde que o consumidor, tomador de serviço, seja o destinatário final, sendo o corretor (profissional liberal) um fornecedor de serviços, com supedâneo nos arts. 2º, 17, 29 e art. 3º, § 2º, a seguir colacionados:

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

Art. 17. Para efeitos desta Seção, equiparam-se aos consumidores todas as vítimas do evento.

Art. 29. Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas.

Art. 3º (...)

§ 2º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Como é cediço, a responsabilidade civil, regra geral, funda-se na forma subjetiva (demonstração de culpa em sentido amplo). Entretanto, na relação de consumo, com fulcro no art. 14, *caput*, do CDC, prevalece como regra à responsabilidade objetiva, neste contexto:

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 risco.

Porém, o artigo cita, em seu parágrafo quarto, faz uma ressalva, em relação aos profissionais liberais, no sentido de que deve ser demonstração de culpa para fins de responsabilidade consumerista.<sup>39</sup>

Assim, segundo a doutrina capitaneada por de Pontes de Miranda, no mesmo sentido Sílvio Venosa, Caio Mário, Nelson Nery Junior, Sergio Cavalieri *et. al*, a responsabilidade dos profissionais liberais é contratual, ou seja, nasce de uma relação negocial entre as partes.

A respeito da responsabilidade do profissional liberal, o doutrinador Nelson Nery Junior argumenta que se trata de norma:

[...] fixada a título de culpa, consistindo em exceção a regra do CDC, que é a da responsabilidade objetiva. Sendo norma de exceção deve ser analisada restritivamente. Assim, em se tratando de obrigação de resultado, a responsabilidade do profissional liberal será objetiva.<sup>40</sup>

No que concerne ao tipo de obrigação, esta pode ser de resultado ou de meio. Obrigação de resultado consiste em uma atuação prudente e diligente para um fim determinado, e. g., a contratação de corretor para a comprar de imóvel. Por outro lado, a obrigação de meio o resultado não pode ser determinado, a exemplo, consulta médica. Os corretores de imóveis podem atuar nas diversas formas, devendo ser verificadas no caso concreto.

Destarte, se o corretor for empregado de uma empresa, apesar de ser profissional liberal, a sua responsabilidade fincará na forma objetiva – independe da demonstração de culpa -, porque a empresa é a parte contratante, e não o corretor individualmente considerado. Contudo, neste último caso, a responsabilidade será baseada na culpa, devido ao fato do corretor atuar autonomamente.

Além disso, a doutrina de Pasquini e Rui Stoco, lastreada pela Teoria do Resultado de René Demogue, asseveram que, com arrimo no art. 14, § 4º, do CDC, na obrigação de resultado ocorre à inversão do ônus da prova, presumindo-se, relativamente, a culpa do fornecedor (profissional liberal), isto é, ele deverá demonstrar que não agiu com culpa em sentido amplo.<sup>41</sup>

Para que o consumidor seja alcançado com tal beneplácito, é necessário que ele demonstre a sua hipossuficiência e verossimilhança da suas alegações, nestes termos:

EMENTA: CIVIL. CONSUMIDOR. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. REQUISITOS. VEROSSIMILHANÇA. HIPOSSUFICIÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. MANUTENÇÃO.

**1. A circunstância de existir relação de consumo não significa, necessariamente, que haja a inversão do ônus da prova. exige-se a hipossuficiência do consumidor ou a verossimilhança das alegações (CDC, Art. 6º, Inciso VIII).**

2. O valor da causa não pode ser parâmetro para fixação de honorários advocatícios de sucumbência. Nas causas em que não há condenação, os honorários são fixados conforme apreciação eqüitativa do juiz (CPC, ART. 20, § 4º). arbitrada a verba honorária em estrita observância à natureza da causa, ao trabalho desempenhado, ao tempo e esforço despendidos pelo profissional, mantém-se a quantia fixada.

3. Recursos não providos.(TJDF - Apelação Cível: APL 1227665220018070001 Relator(a): Nídia Corrêa Lima, Julgamento: 12/12/2007, Órgão Julgador: 3ª Turma Cível, Publicação: 10/01/2008, DJU Pág. 1142 Seção: 3) (grifos nossos).

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. ARTIGO 6º, INCISO VIII, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. HIPOSSUFICIÊNCIA E VEROSSIMILHANÇA. CRITÉRIO DO JUIZ. REEXAME DO CONTEXTO FÁCTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADO Nº 7 DA SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PRECEDENTES.

1. Em se tratando de relação de consumo, a inversão do ônus da prova não é automática, cabendo ao magistrado a análise da existência dos requisitos de hipossuficiência do consumidor e da verossimilhança das suas alegações, conforme estabelece o artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

2. Reconhecida no acórdão impugnado, com base nos elementos fácticos dos autos, a presença dos requisitos a ensejar a inversão do ônus da prova, rever tal situação, nesta instância especial, é inadmissível, pela incidência do enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes.

3. Agravo regimental improvido. (STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO: AgRg no Ag 1102650 MG 2008/0223188-7, Relator(a): Ministro Hamilton Carvalhido, Julgamento: 15/12/2009, Órgão Julgador: T1 - PRIMEIRA TURMA, Publicação: DJe 02/02/201 )

Vale acrescentar, que a responsabilidade civil do corretor também tem previsão em legislação especial, como a Lei Distrital nº 2.146/53, de 29 de dezembro de 1983 que “manda aplicar aos Corretores, Câmaras Sindicais, Juntas, Bolsas de Mercadorias e Caixas de Liquidação de todo o país, a legislação anteriormente decretada para o Distrito Federal, e dá outras providências”.

Tal preceito legal regula transações mobiliárias específicas, p. ex., câmbio navio, título, mobiliário, sendo necessário profissional oficial de corretagem.

Este, por sua vez, responderá objetivamente, pois se trata de sociedade, além da ausência de previsão da demonstração de culpa, aplicando-se o CDC.

E, caso seja considerado individualmente o corretor, segue a regra geral de responsabilidade subjetiva, que necessita comprovar a culpa na transação imobiliária, além do dano patrimonial ou moral, eventualmente causado, e do nexo de causalidade entre eles.

Por conseguinte, se o corretor, agindo como fornecedor autônomo em uma relação de consumo, contratar obrigação de resultado perante o consumidor, ele responderá subjetivamente, mas, caso ocorra algum inadimplemento de sua parte, terá o ônus da prova invertido e, analisando o caso concreto, a presunção de culpa a seu desfavor, conforme preconiza o artigo 6º, inciso VIII, do Código Consumerista.<sup>42</sup>

### 3.2.3. Responsabilidade em face do Conselho de Classe

Não obstante a responsabilidade civil do corretor, há ainda a responsabilidade administrativa perante o seu Conselho de Classe (conselho federal e regional), no pertinente às atividades danosas do corretor ou contra a ética profissional da categoria, repercutindo na seara civil ou a civil pode repercutir na administrativa.

Para que isso ocorra, é necessário que lei prévia (princípio da legalidade) comine sanções administrativas. Tais cominações já tem previsão na Lei nº 6.530/78, que “dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências”, e no Decreto 81.871/78, além de Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) – órgão superior máximo da categoria.

Vale mencionar, que a anuidade paga ao CRECI tem natureza jurídica tributária, cabível, portanto, execução fiscal, na dicção do TRT 3ª Região:

EMENTA: EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - CRECI. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO DE CANCELAMENTO DE INSCRIÇÃO PERANTE O ÓRGÃO DE CLASSE. ANUIDADES E MULTA DEVIDAS.

1. As alegações do embargante não têm o condão de afastar a cobrança de anuidades, uma vez que a sua inscrição no conselho profissional acarretou a obrigação destes pagamentos, independentemente de ter exercido a profissão. Da mesma forma, devida também a cobrança da multa eleitoral se o profissional inscrito não comparece para votar nas eleições realizadas no órgão representativo da classe. Para livrar-se de tais responsabilidades, seria necessário o pedido cancelamento de sua inscrição junto ao órgão, o que não restou comprovado nos presentes autos.

2. Por não depender a cobrança das anuidades do efetivo exercício da profissão, não se poderia exigir que o Conselho embargado cancelasse *ex officio* o registro do embargante.

(...)

5. Improcedentes os embargos, arcará o embargante com o pagamento de honorários que fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa, devidamente atualizado.

6. Apelação provida.(TRF3 - APELAÇÃO CÍVEL - 1180837: Devidas. Relator(a): Juíza Cecilia Marcondes, Julgamento: 28/11/2007, Publicação: DJU DATA:12/12/2007 PÁGINA: 332).

Quanto às infrações disciplinares do Corretor de Imóveis, o art. 20 da Lei retromencionada disciplina, vejamo-lo.

Art 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:

- I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;
- II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;
- III - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
- IV - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade de profissional sem mencionar o número de inscritos;
- V - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
- VI - violar o sigilo profissional;
- VII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantias ou documentos que lhe tenham sido entregues a qualquer título;
- VIII - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;

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

X - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional.

Ademais, o art. 38 do Decreto 81.871/78, de foram mais abrangente, também regula as infrações disciplinares do Corretor de Imóveis, fazendo referências ao anúncio publicitário, as práticas do seu exercício, à propaganda comercial do imóvel, *in verbis*:

Art 38. Constitui infração disciplinar da parte do Corretor de Imóveis:

I - transgredir normas de ética profissional;

II - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;

III - exercer a profissão quando impedido de fazê-lo ou facilitar, por qualquer meio, o seu exercício aos não inscritos ou impedidos;

IV - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;

V - fazer anúncio ou impresso relativo a atividade profissional sem mencionar o número de inscrição;

VI - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;

VII - violar o sigilo profissional;

VIII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantia ou documento que lhe tenham sido entregues a qualquer título;

IX - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;

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

XI - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional;

XII - promover ou facilitar a terceiros transações ilícitas ou que por qualquer forma prejudiquem interesses de terceiros;

XIII - recusar a apresentação de Carteira de Identidade Profissional, quando couber.

Destarte, os dispositivos legais e regulamentares citados, à luz do Código Cível, são meios eficientes na esfera administrativa para responsabilizar o profissional de corretagem, com punições diversas que vai da advertência verbal ao cancelamento da inscrição.

## CONCLUSÃO

A responsabilidade civil é conjunto de normas jurídicas que submetem ao causador do dano a reparar o prejuízo causado a terceiro. Esta responsabilidade, desde longas datas, exprime a ideia de um dever, de um encargo, de uma obrigação ou cumprimento de uma contraprestação.

Tal preceito foi engendrado no Código Civil de 2002, nos art. 186 c/c art. 927, trazendo os fundamentos da culpa, ou do risco, como determinante da obrigação de reparar o dano.

Na esteira dos artigos supracitados, depreende-se que, para nascer o direito de responsabilidade do corretor de imóveis, é necessária a conjugação dos pressupostos da conduta, dano e nexos causalidade.

O Corretor de Imóveis é um profissional liberal que atua com profissionalidade no agenciamento dos contratos no ramo imobiliário, registrado no CRECI (autarquia federal) e devidamente regulamentada pela Lei nº 6.530/78, Código Civil de 2002 e pelo Decreto nº 81.871/78.

Tais leis abarcaram, expressamente, as obrigações do profissional que se dedica à atividade de corretagem. Este, por sua vez, se obriga a promover a aproximação das partes fornecendo de forma objetiva todos os esclarecimentos necessários à boa conclusão do contrato, não se obrigando a finalizar uma compra e venda, por exemplo.

Desse modo, segundo o disposto no parágrafo único, do artigo 723, da Lei Substantiva Civil, “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”.

Em face disso, o corretor deve ficar atento as informações prestadas ao tomador final de serviços, no que concerne às dívidas da propriedade e à capacidade

civil do vendedor e de todas as situações que circula o patrimônio oferecido, pois a sua responsabilidade civil será da propaganda e da transação comercial, como também da informação, documentação e as demais nuances profissional que gravitam o imóvel.

Não obstante isso, para que o Corretor possa se eximir da responsabilidade trazida pelo Código Civil, ele deve ser prudente e diligente nas suas ações, vez que, ele não pode garantir a habilitação da documentação necessária para uma transação imobiliária, porque é tarefa de um advogado, e se assim agir, com fincas no art. 723 do CC/02, deverá ser responsável pelo dano, material ou moral, além da possível alegação da perda de uma chance de do dano indireto, eventualmente causados.

Vale acrescentar que o contrato de corretagem deve seguir a vertente principal da boa-fé objetiva, da probidade, do equilíbrio contratual e da função social do contrato, *ex vi* dos art. 421 *usque* 426 e artigos 472 *usque* 480, da Lei Adjetiva Cível de 2002.

Todavia, a relação comercial de corretagem pode configurar uma relação de consumo, sob a égide da Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, com arrimo nos arts. 2º, 17, 29 e art. 3º, § 2º, desde que o consumidor - tomador de serviço - seja o destinatário final, sendo o corretor um fornecedor de serviços.

Com isso, na relação de consumo de corretor autônomo, com supedâneo no art. 14, *caput*, e § 4º, do CDC, prevalece a regra da responsabilidade subjetiva, ou seja, deve ter demonstração de culpa, em sentido amplo, para fins de responsabilidade consumerista do Corretor de Imóveis, seja obrigação de resultado ou de meio. Nessa relação, com esteio no art. 6º, inciso VIII, do CDC, se aplica o ônus da prova e, analisando o caso concreto, a presunção de culpa a seu desfavor.

Contudo, se o Corretor for empregado de uma empresa, apesar de ser profissional liberal, a sua responsabilidade fincará na forma objetiva (independe da

demonstração de culpa), que é a regra geral do CDC, uma vez que a empresa é a parte contratante.

Ante o exposto, vê-se que a responsabilidade do Corretor de Imóveis é dinâmica, ele responde com base no CC/02, nas normas do CDC e, ainda, administrativamente, perante o Conselho de Classe respectivo, quando agir ao largo da ética profissional.

Dessa forma, a responsabilidade civil do Corretor de Imóveis estar devidamente delineada, combatendo os profissionais que fazem promessas alvissareiras, sem corresponder com a realidade fenomênica atual do patrimônio (imóvel ou móvel), com fulcro nos princípios constitucionais e legais da obrigação de reparar o dano.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARROS, Ana Lúcia Porto de. *O Novo Código Civil Comentado*. Vol. II, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003;

BENÍCIO, Hércules Alexandre da Costa. *Responsabilidade civil do Estado decorrente de atos notariais e de registro*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005;

CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 8ª Edição. São Paulo: editora Atlas, 2008;

DIAS, José de Aguiar. *Da responsabilidade civil*. 11ª Edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2006;

DINIZ, Maria Helena, *Curso de Direito Civil Brasileiro*, São Paulo: Saraiva. Vol. 7; DONOSO, Denis. *Aspectos Relevantes sobre o Contrato de Corretagem no Código Civil de 2002*. Revista IOB de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre: Síntese, v. 1, n. 1, jul. 1999. p. 103;

FISCHER, Hans Albrecht. *A Reparação dos Danos no Direito Civil*. Tradução de Antônio de Arruda Ferrer Correia. São Paulo: Editora Saraiva, 1938;

GACLIANO, Pablo Stolze. *Novo Curso de Direito Civil – Responsabilidade Civil*. Vol. III, 6ª ed. São Paulo: Saraiva, p.15 *apud* Wladimir Valler. *A Responsabilidade do Dano Moral no Direito Brasileiro*. 3 ed. Campinas- SP: E. V. Editora 1995;

GACLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil – Parte Geral*. vol. 1, 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002;

LOPES, Othon de Azevedo. *Dano Moral no Estado Democrático de Direito*. In: *Notícia do Direito Brasileiro*. Direção: Ronaldo Rebello de Britto Poletti. Nova série, nr. 12 (2006) – Brasília: UnB, Faculdade de Direito, 2006;

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*, São Paulo: BookSeller, Tomo 43, 2008;

NERY JUNIOR, Nelson. *Código Civil Comentado*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008;

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Responsabilidade Civil*. 9ª Edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000;

RAIMUNDO, Celso Pereira, ALMEIDA, Wilson Carvalho de. *Dicionário Imobiliário*. Florianópolis: Editora Imobiliária, 2003;

SANTOS, Orlando Gomes dos. *Contratos*. 10ª ed. São Paulo: Forense;

SCHREIBER, Anderson. *Novos paradigmas da responsabilidade civil: da erosão dos filtros da reparação à diluição dos danos*. São Paulo: Editora Atlas, 2007;

SEVERO, Sérgio. *Os Danos Extrapatrimoniais*. São Paulo: Editora Saraiva, 1996;

SILVA, Américo Luís Martins da. *O dano moral e sua reparação civil*. 3ª Edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 22 apud SAVATIER, René. *Traité de la Responsabilité Civile*. Paris: Sirey, vol. I.1939;

STOCO, Rui. *Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial*. 4ª Edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1999;

TEPEDINO, Gustavo. *Comentários ao Novo Código Civil – Das várias espécies de contrato*. Do Mandato. Da Comissão. Da Agência e Distribuição. Da Corretagem. Do transporte. Volume X. Rio de Janeiro: Forense, 2008;

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil - Parte Geral*. Vol I, São Paulo: Atlas, 2005.