

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
CURSO DE DIREITO**

**O CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA
E A RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE
IMÓVEIS NO NEGÓCIO JURÍDICO**

MONOGRAFIA DE GRADUAÇÃO

Andréia Hübner Bordin

**Santa Maria, RS, Brasil
2013**

**O CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA E A
RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS NO
NEGÓCIO JURÍDICO**

por

Andréia Hübner Bordin

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito, da
Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito
parcial para obtenção do grau de **Bacharel em Direito**.

Orientador Prof. José Fernando Lutz Coelho

Santa Maria, RS, Brasil

2013

**Universidade Federal de Santa Maria
Centro de Ciências Sociais e Humanas
Curso de Direito**

A Comissão Examinadora, abaixo assinada, aprova a Monografia
de Graduação

**O CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA E A
RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS
NO NEGÓCIO JURÍDICO**

elaborada por

Andréia Hübner Bordin

como requisito parcial para obtenção do grau de
Bacharel em Direito

COMISSÃO EXAMINADORA:

Prof. José Fernando Lutz Coelho
(Presidente/Orientador)

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch
(Universidade Federal de Santa Maria)

Profª Paulo Ricardo Inhaquite da Costa
(Universidade Federal de Santa Maria)

Santa Maria, 17 de dezembro de 2013.

RESUMO

Monografia de Graduação
Curso de Direito
Universidade Federal de Santa Maria

O CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA E A RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS NO NEGÓCIO JURÍDICO

AUTOR: **ANDRÉIA HÜBNER BORDIN**

ORIENTADOR: **JOSÉ FERNANDO LUTZ COELHO**

Data e Local da Defesa: Santa Maria, 17 de dezembro de 2013.

O contrato de corretagem imobiliária, na forma nominada, veio como novidade no Código Civil de 2002. Entretanto, a profissão é bem mais antiga e possui legislação específica, inclusive código de ética. A formação do contrato possui peculiaridades, amplamente debatida pela doutrina, que acabam refletindo no negócio jurídico. Além disso, há duas manifestações de vontade, desistência e arrependimento, que possuem ligação direta com o recebimento da remuneração do corretor, a qual vem, na maioria das vezes, da perfectibilização do contrato considerado como principal. Ao oferecer imóveis, e colocá-los no mercado, o corretor tem responsabilidade perante os comitentes. Essa responsabilidade vem na esfera administrativa, que se dá perante o conselho da profissão, criminal e cível. Essa última pode ser dividida em objetiva e subjetiva. Após exaustiva pesquisa nos tribunais, visualizou-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor em algumas relações. Dessa forma, este trabalho buscou apresentar algumas peculiaridades do contrato de corretagem imobiliária e analisar as decisões atuais dos tribunais. Optou-se por uma divisão em dois capítulos. No primeiro, buscou-se, inicialmente, conceituar e classificar o contrato para entender seus desdobramentos. Após, estudou-se especificamente o momento em que o contrato é perfectibilizado. No segundo capítulo, foi trabalhada a responsabilidade do corretor, partindo de doutrina e jurisprudência para entender as consequências que seus atos ou suas omissões podem causar.

Palavras-Chaves: contrato de corretagem imobiliária; corretor de imóveis; responsabilidade civil; corretagem.

ABSTRACT

Graduation Monograph
Law School
Federal University of Santa Maria

THE LISTING CONTRACT AND THE ACCOUNTABILITY OF THE REALTOR IN THE LEGAL BUSINESS

Author: Andréia Hübner Bordin

Adviser: José Fernando Lutz Coelho

Date and Place of the Defense: Santa Maria, December 17, 2013.

The listing contract appeared in the 2002 Civil Code. However, the profession of real estate broker is much older and has specific legislation, including a code of ethics. The formation of the contract has peculiarities, widely discussed by the doctrine, that end up reflecting the legal business. In addition, there are two manifestations of will, withdrawal and repentance, which affect the commission received by the broker - the commission depends in most cases on a successful transaction. By offering real estate properties, the broker has accountability to the parties. This accountability involves administrative regulations, and criminal and civil laws. The civil accountability can be classified as subjective or objective. After exhaustive research in the courts, we could see the application of the Consumer Protection Code in some relationships. Thus, this work aims to present some peculiarities in the listing contract and analyze the current decisions of the courts. We opted for a division into two chapters. In the first chapter, we sought, initially, to conceptualize and classify the contract to understand its consequences. After, we studied specifically the moment when the contract is agreed. In the second chapter, the focus was the responsibility of the broker, studying the doctrine and jurisprudence to understand the consequences of their acts or omissions.

Keywords: listing contract; realtor; legal liability; brokerage.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	07
1 O CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA.....	10
1.1 Conceituação e Classificação do contrato de corretagem imobiliária.....	10
1.2 A (não) acessoriedade do contrato de corretagem imobiliária.....	15
1.3 A perfectibilização do contrato de corretagem imobiliária e suas consequências.....	17
2 A RESPONSABILIZAÇÃO DO CORRETOR IMOBILIÁRIO.....	28
2.1 Espécies de Responsabilidade do corretor.....	29
2.2 A responsabilidade objetiva do corretor imobiliário.....	35
2.3 A responsabilidade subjetiva do corretor imobiliário.....	40
CONCLUSÃO.....	48
REFERÊNCIAS.....	50

INTRODUÇÃO

Diante da expansão do crédito imobiliário no cenário atual brasileiro, e como consequência, uma maior compra e venda de imóveis, a figura do corretor de imóveis, apesar de parecer coadjuvante no negócio, é de suma importância. Com o objetivo de aproximar as partes, para assim efetivarem o negócio, o corretor, ao apresentar os imóveis, possui várias responsabilidades.

A profissão é antiga, regulada por lei civil própria e regulamentações dos conselhos regionais e federal da profissão. Toda legislação procura proteger o corretor para que não sofra ele danos bem como proteger seus atos, numerando assim seus direitos e obrigações.

Dessa forma, a presente monografia tem como objeto de estudo os aspectos do contrato de corretagem imobiliária e a responsabilidade do corretor imobiliário no negócio jurídico. O objetivo deste trabalho é esclarecer dúvidas que permeiam a relação de corretor e clientes, bem como entender a responsabilidade do corretor de imóveis.

A curiosidade da autora vem do interesse pela área, ao cursar paralelamente o curso de Técnico em Transações Imobiliárias, pode ela perceber a dificuldade que se tem em encontrar informações que possam assegurar os passos a serem tomados pelo corretor de Imóveis.

Antes, de estudar a responsabilidade, deve ser compreendido como é realizado o contrato entre corretor e comitente. Esse passou a nominado apenas com o advento do Código Civil de 2002. Assim, antigamente, por mais que tivesse suas peculiaridades era inominado.

Devido a isso, além de contrato de corretagem, também podia-se falar em mediação. Atualmente a doutrina diferencia tais termos, bem como diverge acerca das características do contrato de corretagem imobiliária, e a concretização ou não de alguns institutos no contrato podem mudar o resultado.

Definir as características e clareá-las faz-se necessário aqui, uma vez que nem sempre sabido pelos trabalhadores da área (corretores e operadores do direito). A cada classificação exposta, nota-se um determinado efeito no negócio e assim vislumbra-se uma consequência.

As mais discutidas pela doutrina são a aleatoriedade e a acessoriedade do contrato, a última não possui unanimidade, tendo as mais variadas justificações. Já a primeira, há concordância geral. A conclusão é um trabalho de resultado, e não de meio, assim a remuneração do corretor é incerta, estando sujeita a algumas variáveis, como a desistência e o arrependimento.

Acerca da responsabilidade, apesar de ser ela contemplada na esfera administrativa, cível e criminal, o foco deste trabalho é a civil. Ao apresentar rapidamente as demais, é possível compreender a consequência de alguns atos e qual a medida tomada pelo conselho e pelos tribunais.

No campo da responsabilidade civil, percebe-se uma divisão em objetiva e subjetiva. A primeira, além das normas gerais, abarca o Código de Defesa do Consumidor, o que se torna muito interessante na relação, pois modifica a forma de responsabilizar.

Já a responsabilidade subjetiva, é, por excelência, a responsabilidade do corretor, devido aos inúmeros cuidados que deve ele ter no momento de oferecer o imóvel. Ao estudá-la, nota-se uma posição majoritária na jurisprudência, bem como outras correntes que majoram a responsabilidade do corretor.

Há ainda, outras divisões que são postas pela doutrina, como a responsabilidade contratual e extracontratual. Presume-se que a do corretor imobiliário é a extracontratual por seus elementos estarem presentes, como a existência de culpa. A principal característica da extracontratual é a responsabilidade subjetiva.

Ao entrar nos dois campos, é também preciso entender os casos de responsabilidade solidária e subsidiária. Nota-se uma heterogeneidade nas decisões dos tribunais, onde não há uma regra. Há casos de responsabilidade subjetiva e solidária, e outras subjetiva e subsidiária.

Portanto, o presente trabalho tem como objetivos, no primeiro momento mostrar e entender as distinções doutrinárias no que tange a classificação e seus desdobramentos. E, no segundo momento aprender a responsabilidade do corretor imobiliário e visualizar as decisões atuais dos Tribunais de Justiça.

Além disso, como objetivos específicos, procura-se expor as principais características do contrato de corretagem imobiliária; apresentar e explorar as controvérsias no contrato de corretagem imobiliária; verificar em quais possibilidades

o corretor imobiliário irá ser responsabilizado pessoalmente na esfera cível; Examinar as hipóteses de responsabilização do corretor imobiliário; identificar o posicionamento doutrinário e jurisprudencial sobre o tema.

Como método de abordagem utiliza-se o método dedutivo, pois o objeto da pesquisa tem embasamento legal, doutrinário e jurisprudencial. Através de casos concretos são sanadas algumas dúvidas iniciais, bem como a posição doutrinária sobre a formação do contrato apresenta-se essencial.

Quanto ao método de procedimento optou-se pelo monográfico devido ao assunto escolhido e as fontes que ele possui para pesquisa. Assim, é analisado institutos na visão de diferentes autores, bem como, diferentes posições de diferentes tribunais.

1 O CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

A profissão de corretor imobiliário no Brasil é bem antiga, ainda no tempo da colonização, já se ganhava a vida arrumando pousadas para os desbravadores que até aqui vinham.¹ Com o tempo, a profissão passou a ser regulamentada, atualmente pela lei 6.530/78², bem como o negócio pactuado a ter regras.

O Código Civil de 1916 não dispunha de artigos específicos para o contrato de mediação, entretanto, o contrato de corretagem era considerado como contrato não previsto e apto a produzir efeitos jurídicos³.

Havia certa previsão no Código Comercial, considerando o corretor imobiliário como agente auxiliar de comércio. Com o advento da lei nº 10.406 de 2002, houve revogação da primeira parte de tal Código – Do comércio em Geral, e o contrato passou a ser regulamentado pelos artigos 722 a 729 do Código Civil⁴.

Para ser um corretor imobiliário, atualmente, no Brasil, deve ser feito um curso de capacitação, devidamente credenciado no Conselho Federal de Corretor de Imóveis - COFECI chamado curso Técnico de Transações de Imóveis ou ainda o Curso de Gestor Imobiliário ou Sequencia de Ciências Imobiliárias, estes considerado curso de graduação.

Dessa forma, é possível adquirir o título e, posteriormente a inscrição no Conselho Regional de Corretor de Imóveis – CRECI. Ainda sobre a profissão, é importante frisar que o registro ao Conselho Regional é obrigatório, e não facultativo, como alguns acabam pensando.

1.1 Conceituação e Classificação do contrato de corretagem imobiliária

¹ História do Corretor <<http://www.cofeci.gov.br/historia-do-corretor.html?id=90:o-primeiro-corretor&catid=50>> Acessado em 04 dez 2013.

² BRASIL. **Lei nº. 6530**, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 mai. 1978. p.7015.

³ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. 3. ed. São Paulo: Altas, 2011. p. 8

⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

O contrato de corretagem imobiliária é um contrato típico e nominado, em seu capítulo próprio, pelo Código Civil, sendo uma espécie de negócio jurídico bilateral ou plurilateral, a depender de suas partes contratantes. Esta disciplina não estava contemplada no antigo Código Civil, de 1916, sendo uma novidade na atual legislação.

Nesse contrato, há uma obrigação de fazer mediante remuneração sem vinculação por mandato tampouco relação empregatícia. O conceito legal encontra-se no art. 722 do CC⁵:

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.⁶

Assim, por conter características próprias, que o diferenciam de mediação, emprego e comissão, foi opção do novo Código, o trazer como contrato nominado. Importante salientar as palavras de Arnaldo Rizzardo acerca da identificação do contrato de corretagem:

“Manifesta-se a tipicidade desta espécie na simples aproximação de pessoas que desejam contratar, as quais são colocadas em uma relação negocial.

Para que a interferência de uma pessoa em negócios de outrem se qualifique como corretagem, são necessários os seguintes requisitos:

- a) Cometimento a uma pessoa de conseguir interessado para certo negócio;
- b) Aproximação, feita pelo corretor, entre o terceiro e o comitente;
- c) Conclusão do negócio entre o comitente e o terceiro, graças à atividade do corretor.”⁷

Logo, o contrato de corretagem é aquele firmado entre corretor e vendedor, e tem como objeto a aproximação entre vendedor e comprador, gerando assim, um negócio intermediado pelo corretor. Vale citar, que, a efetivação da compra e venda gera efeitos neste contrato.

⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 7. Ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2008 p. 776.

Por esses e outros motivos, o Tribunal de Justiça de São Paulo⁸, considera-o como de natureza *sui generis*, por não ser todo e qualquer serviço prestado que dá ao corretor o direito de remuneração.

Igualmente, embora a maioria dos negócios visem a compra e venda, atua também o corretor imobiliário na permuta, na locação, na administração em geral (de imóveis e condomínios), e ainda, nas incorporações e loteamentos.

Quanto à terminologia, na prática, utiliza-se corretagem e mediação como sinônimos, mas a doutrina considera que os termos são distintos entre si. Alguns se posicionam no sentido de que a corretagem é simplesmente o salário recebido pelo corretor em função da atividade prestada.

Já posição majoritária narra que há uma linha tênue entre os dois institutos, onde o mediador apenas aproxima pessoas, sem vinculação.

Enquanto isso, o corretor possui vínculos, não sendo este imparcial bem como exerce a atividade como profissão, agindo assim, de acordo com as instruções recebidas de seu cliente, assim, instruindo, ele faz o negócio jurídico.

Entretanto, há causas que, mesmo não havendo a compra e venda, ainda há o contrato de corretagem. Esse é esse um dos principais motivos de discussão da doutrina no que tange a acessoriedade do contrato, bem como a diferença entre desistência e arrependimento que será debatido em ponto específico.

Há dois tipos de corretores, os oficiais e os livres. Oficiais são aqueles que gozam de fé pública, seu ofício é disciplinado por lei. Já os livres, que é onde se enquadra o corretor de imóveis, são aqueles que exercem o ofício sem designação oficial.

Quanto à classificação do contrato, há pontos relevantes a serem citados para melhor entendimento. Ao classificá-lo, é possível entender certos efeitos e certas divergências doutrinárias. O contrato de corretagem é considerado pela doutrina majoritária como: bilateral, oneroso, aleatoriedade, consensual e acessório.

A bilateralidade do contrato, este também chamada de sinalagmático, é dada por gerar obrigações para ambas as partes. Há quem entenda que o caráter é

⁸ Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação Cível, nº 245.479-2

unilateral, como Orlando Gomes⁹ pelo motivo de que a remuneração não depende da conclusão do negócio jurídico.

Importante distinguir a bilateralidade da obrigação e a do consentimento. A primeira diz respeito a eficácia do ato, onde ambos devem cumprir com suas obrigações. A segunda refere-se a formação do contrato, ambos devem concordarem para o entabulamento do negócio jurídico.

A característica da onerosidade está ligada ao fato de ambos obterem proveito, onde o comitente não tem o desgaste de procurar interessados no imóvel e o corretor recebe como contraprestação de seu empenho e profissionalismo. Ademais, não se presume contrato de corretagem caso a mediação seja gratuita¹⁰, pois ambos possuem ônus e bônus na realização do contrato.

A respeito da aleatoriedade do contrato, deve-se levar em conta a dependência de um negócio principal, algo incerto e futuro. Assim, a remuneração do corretor conta com uma condição suspensiva, pois depende da aproximação e efetivação do negócio, que ele, profissionalmente fez.

Ocorre que, muitas vezes, o trabalho do corretor acaba sendo em vão, pois depende de um terceiro para se concretizar e algumas situações alheias a sua vontade.

Assim, para que a remuneração seja exigível¹¹, deve haver a concretização do negócio principal. Neste contrato, há a obrigação de resultado. Nas palavras de Maria Helena Diniz:

“Assim sendo, o corretor suportará o risco da não produção daquele resultado, que apenas parcialmente está em suas mãos; visto que sua realização dependerá de outras circunstâncias, dentre elas a declaração de vontade da pessoa que está obrigada a pagar-lhe a comissão”¹²

Ademais, é letra de lei:

⁹ GOMES, Orlando. Contratos. Humberto Theodoro Júnior. 18. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. Apud COLTRO, Antonio Carlos M. Contrato de Corretagem Imobiliária. p.25.

¹⁰ GOMES, Orlando. Contratos. Humberto Theodoro Júnior. 18. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. Apud COLTRO, Antonio Carlos M. Contrato de Corretagem Imobiliária p.24.

¹¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos em espécie. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 322.

¹² DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, 3º volume: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 23. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 445.

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 arrependimento das partes.¹³

Um dos mais renomados estudiosos de direito civil, Paulo Lôbo¹⁴, ainda classifica os contratos aleatórios em duas modalidades: a *emptio spei* e a *emptio rei speratae*. A primeira diz respeito a uma esperança, uma probabilidade de vir a existir no futuro.

Enquanto a segunda é o caso de existência somente quando respeitada uma quantidade ou quantidade mínima. Essa é a regra geral, pois contempla a finalidade do contrato, enquadrando-se aqui o contrato de corretagem.

A consensualidade é posta como característica pelo fato de o contrato ter sido pactuado pela simples vontade das partes, não exigindo diverso procedimento. Importante ressaltar que o contrato, por mais que seja nominado, não é solene, ou seja, não há uma forma a ser respeitada.

Nesse negócio, basta apenas a manifestação de vontade, podendo assim, o contrato ser escrito, verbal, ou ainda com aceitação tácita. Todas essas formas geram efeitos jurídicos e são plenamente válidas desde que, também respeitado os demais requisitos dos contratos em geral, como capacidade do agente, objeto lícito, possível, determinado ou determinável.

Entretanto, quando precisar provar tal contrato, a prova deve ser cabal, a doutrina majoritária entende que ser possível prova exclusivamente testemunhal, “não se sujeitando ao limite legal porque se trata de fazer certa a existência de um fato”¹⁵. Ademais, a prova não é feita para comprovar o contrato, mas sim a prestação do serviço, que deste depende a remuneração.

A doutrina, ao citar a acessoriedade como característica do contrato de corretagem expõe muitos argumentos contra e a favor a esta classificação, por isso, o assunto será tratado em subcapítulo específico, onde será demonstrada tal divergência.

¹³ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

¹⁴ LÔBO, PAULO. **Direito Civil: Contratos**. São Paulo: Saraiva, 2011 p.103

¹⁵ Supremo Tribunal Federal, Recurso Extraordinário nº 63171.

1.2 A (não) acessoriedade do contrato de corretagem imobiliária

Entende-se por acessório, todo aquele contrato que depende da existência de outro para existir, ou seja, é acessório aquele contrato que está subordinado a outro. Como exemplo clássico, a doutrina apresenta o contrato de fiança na relação locatícia, aqui, caso a locação seja desfeita, automaticamente não há eficácia no contrato de fiança.

Dessa forma, a característica de acessoriedade modifica alguns efeitos do contrato, dando visões diferentes negócio. Importante é o caso da invalidade contratual vem regulada no artigo 184 do Código Civil:

Art. 184. Respeitada a intenção das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se esta for separável; a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal.¹⁶

Assim, se considerado como contrato acessório deve ser visto com uma perspectiva, senão, com outra. Afinal, se acessório, não existindo o contrato principal inexistente o acessório, o que não é o caso do contrato de corretagem, que, em algumas situações, ele continua por existir e gera efeitos, mesmo sem o principal se concretizar.

Grande parte da doutrina aponta a acessoriedade como característica, mas trazem ressalvas e posicionamentos, muitas vezes, por mais que constem no rol por eles elencado, acabam posicionando-se contra a essa classificação clássica.

O ilustre jurista Pontes de Miranda já se posicionava contra a acessoriedade, em suas palavras:

O contrato de mediação pode existir, valer e ser eficaz, sem que se conclua o contrato para cuja conclusão há a ajuda, como ocorre naqueles casos em que o mediador tem direito à remuneração, ou em que já resolução do seu sem que repercute no outro¹⁷

¹⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

¹⁷ MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado, vol. 43. Pag. 239. Apud RIZZARDO, 2008, p. 776.

Alguns doutrinadores que tratam os contratos de corretagem de forma homogênea, como Maria Helena Diniz¹⁸ e Carlos Alberto Gonçalves¹⁹, apenas trazem a acessoriedade como característica e evitam o debate acerca do assunto. Por outro lado, outros autores discutem ferozmente a questão apontando vários elementos para fundamentar suas posições.

É o caso de Antônio Carlos Mathias Coltro, desembargador do Tribunal de São Paulo e amplo conhecedor da área. Em seu livro *Contrato de Corretagem Imobiliária*²⁰, ele trata muito bem o tema, trazendo posições de vários doutrinadores renomados. Para iniciar o debate, traz ele as palavras de Gustavo Tepedino:

embora a função econômica da corretagem se vincule ao contrato que o corretor pretende promover, a corretagem subsiste, em sua função sócio-jurídica, mesmo que o negócio almejado não se conclua. Aquele não depende deste, portanto, para existir. A acessoriedade, portanto, embora voz comum na doutrina, deve ser atribuída a íntima ligação econômica entre a corretagem e o contrato por ela perseguido, sendo tecnicamente injustificada. A inclusão da compra e venda não torna insubsistente a corretagem que lhe antecedeu; e mesmo o pagamento do corretor, concluídas a contento as negociações, deverá ser efetuado a despeito da eventual desistência do negócio por uma das partes (ou por ambas)

Contraditando tal argumento, vem a posição de Valéria Bononi Gonçalves de Souza, ao afirmar que a possibilidade de o corretor receber a remuneração devido ao arrependimento é uma exceção²¹, sendo o contrato acessório. Assim, Coltro, posiciona-se pela não acessoriedade do contrato.

Acreditam assim, Coltro²², Jamil Miguel²³ e Araken de Assis²⁴ que o Código Civil deixou claro não ser caso de acessoriedade. Assim, caso o contrato fosse

¹⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, 3º volume: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 23. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007 p. 445

¹⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 3: Contratos e Atos Unilaterais. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p 471

²⁰ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. 3. ed. São Paulo: Altas, 2011. p 28-35

²¹ COLTRO, Antonio Carlos M. *Contrato de Corretagem Imobiliária*, 3. ed. São Paulo: Altas, 2011. p. 29

²² COLTRO, Antonio Carlos M. *Contrato de Corretagem Imobiliária*, 3. ed. São Paulo: Altas, 2011. p. 29

²³ *Contratos de Corretagem*. Revista de Direito e Legislação. Campinas. Lexistemas, v.8, p.7-36, 2005. Apud COLTRO, Antonio Carlos M. *Contrato de Corretagem Imobiliária*, 3. ed. São Paulo: Altas, 2011. p. 29

²⁴ ASSIS, Araken de. *Contratos nominados*. São Paulo: Revista dos Triunais, 2005. P. 248-249. Apud COLTRO, Antonio Carlos M. *Contrato de Corretagem Imobiliária*, 3. ed. São Paulo: Altas, 2011. p. 29.

acessório, deveria tal palavra assumir significado distinto daquele que possui em outros contratos.

Assim, a classificação do contrato em acessório ou não leva a outra problemática. Muitas vezes o contrato considerado principal possui vícios, e lês poderão, muitas vezes, invalidar o negócio jurídico. Igualmente, sabe-se que a sorte do acessório pertence ao principal, então caso fosse acessório e nulo o principal, seria o acessório também nulo.

Nesta seara, encontra-se o cerne da defesa de muitos autores contra a acessoriedade. Caso o negócio que fez surgir a obrigação da remuneração seja considerado nulo, perde o corretor, o direito de receber sua remuneração.

Diferente é no caso de anulabilidade, que depende do conhecimento da causa para que o direito não se concretize, caso desconheça, deve ele ser remunerado, idêntico é o caso da rescisão.

1.3 A perfectibilização do contrato de corretagem imobiliária e suas consequências

O contrato de corretagem é perfectibilizado entre o corretor e o vendedor. Denomina-se comitente aquele que contrata a intermediação do corretor²⁵. Este é assinado por ambas as partes. Ao atingir o objetivo da contratação, haverá o ônus da remuneração, que é chamada de comissão ou corretagem, esta pode ser acordada entre as partes.

Vale destacar que profissão é regida pela lei 6.530/78²⁶, que foi mantida pelo disposto no art. 729 do Código Civil²⁷. Esta lei foi regulamentada pelo Decreto

²⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 3: Contratos e Atos Unilaterais. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 469.

²⁶ BRASIL. **Lei nº. 6530**, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 mai. 1978. p.7015.

²⁷ Art. 279. Impossibilitando-se a prestação por culpa de um dos devedores solidários, subsiste para todos o encargo de pagar o equivalente; mas pelas perdas e danos só responde o culpado.

81.871/78²⁸. Os artigos 2º e 3º da lei trazem, respectivamente, a condição para ser um corretor imobiliário, bem como a função do corretor:

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

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

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

Assim, ao aproximar as partes e estas concluírem o negócio, nasce o direito de remuneração do corretor. A remuneração, também chamada de corretagem ou comissão, está regulada no art. 724 do Código Civil²⁹:

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.

Comum é, tanto comprador quanto vendedor dividirem a comissão, que tem um mínimo de 6% do valor do bem, no Rio Grande do Sul, de acordo com a tabela fornecida pelo CRECI-RS³⁰. Dessa forma, há uma segurança ao profissional, que desenvolve seu trabalho, e possui uma espécie de piso, bem como dá aos contratantes a liberdade de convencionarem a forma que o pagamento será realizado.

Dessa forma, o corretor assume o risco de nada receber caso o negócio não concretize. Aqui fica evidente o caráter aleatório do contrato de corretagem, sendo uma obrigação de resultado e não de meio por conter obrigação certa.

Na prática, sabe-se que é comum trabalhar “em vão”. Nas palavras de Luiz Guilherme Loureiro:

O corretor só cumpre sua missão quando as partes por ele aproximadas celebram o negócio visado. Destarte, seu labor é inútil quando não resulte em resultado útil, não podendo o corretor exigir qualquer remuneração.

²⁸ BRASIL. **Decreto nº 81.871**, de 29 de junho de 1978. Regulamenta a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 jun. 1978 p. 10083.

²⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

³⁰ Tabela de Honorários fornecida pelo CRECI-RS <http://www.creci-rs.gov.br/site/le_noticias.php?id=510> Acesso em: 03 dez, 2013.

Obviamente, se durante a vigência do acordo de corretagem não conseguiu o corretor – não obstante seu esforço – possibilitar a realização do negócio pretendido, não fará jus à comissão quando o contrato foi realizado após a extinção da mediação ou corretagem, com pessoa diversa daquelas apresentadas por ele.³¹

Na mesma seara, conclui-se que por mais que haja acordo entre as partes, caso o negócio seja feito apenas entre comprador e vendedor, sem a participação e aproximação do corretor, não possui este direito algum para receber a remuneração. Entendimento este, pacificado pelos tribunais:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CORRETAGEM. INTERMEDIÇÃO DA VENDA PELO AUTOR NÃO COMPROVADA. CONTRATO VERBAL. Ausente comprovação de ajuste verbal para a intermediação da venda de imóvel, e existindo nos autos a comprovação de venda direta com a compradora do imóvel, sem a participação de corretor de imóveis, não há falar em intermediação que operasse resultado a amparar a pretensão ao comissionamento pretendido. Ação improcedente. Manutenção. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70045885639, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em 28/03/2012)

EMENTA: AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA. CONTRATO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PROVA DA EFETIVA PARTICIPAÇÃO DO CORRETOR NAS NEGOCIAÇÕES E NA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. COMISSÃO INDEVIDA.
- Não é devida a comissão de corretagem quando o corretor não demonstra sua contribuição para a intermediação e concretização do negócio. (Apelação Cível 1.0143.11.029161-2/001, Relator(a): Des.(a) Cláudia Maia, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/06/2013, publicação da súmula em 21/06/2013)³²

Em sentido contrário, é o caso do pacto feito com cláusula de exclusividade. Aqui, independente da participação ou não do corretor, possui ele o direito de receber a corretagem, uma vez a cláusula previa que somente ele poderia aproximar as partes e efetivar o negócio. Este é o entendimento do TJ-RS:

Ementa: AÇÃO RESCISÓRIA LASTREADA EM DOCUMENTO NOVO. 1. A compensação por eventual dano moral suportado em decorrência da autuação do litigante de má-fé deve ser buscada em feito próprio, pois não está contido na expressão prejuízos a que alude o caput do art. 18 do CPC. Precedente do STJ. Lição da doutrina. Extinção do feito sem resolução de mérito, no particular. 2. A impossibilidade jurídica do pedido pressupõe

³¹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Contratos – Teoria Geral e Contratos em espécie**. 3. ed. São Paulo: Editora Método, 2008. p 533.

³² Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

inviabilidade de ação ante os preceitos legais. Ou seja, o pedido é juridicamente possível quando o ordenamento não o proíba expressamente. Nas circunstâncias, buscando o autor a rescisão de julgado com base em pretensão documento novo, não há falar em impossibilidade jurídica do pedido, na medida em que tal pretensão não se encontra vedada pelo ordenamento jurídico pátrio, revelando-se, ao invés, abstratamente possível, por força do disposto no inc. VII do art. 485 do CPC 3. O documento novo a que faz alusão o inc. VII do art. 485 do CPC ou, mais precisamente, o documento novo que autoriza a parte a manejar a ação rescisória deve preexistir ao julgado rescindendo, não tendo sido utilizado no feito originário em razão de a parte ignorar sua existência ou por não ter podido fazer uso dele em decorrência de situação fática ou jurídica impeditiva. No caso em apreço, o contrato particular de promessa de compra e venda que fundamenta o pedido de rescisão enquadra-se no conceito de documento novo, pois foi confeccionado anteriormente à prolação do acórdão rescindendo, não foi juntado aos autos da ação de cobrança de comissão de corretagem, e a parte-autora ignorava sua existência. 4. Comprovada a existência do vínculo contratual e que a alienação do imóvel se deu em decorrência da aproximação das partes levada a efeito pelo corretor, impõe-se a condenação do comitente ao pagamento da comissão. **Ademais, o contrato de corretagem contém cláusula de exclusividade, o que, presente a norma contida no art. 726 do Código Civil de 2002, confere ao corretor, realizado o negócio durante sua vigência, o direito ao pagamento da comissão de corretagem.** 5. Ausente ajuste expresso no contrato acerca do valor da comissão, há de ser fixado o montante correspondente a 6% do valor do negócio, percentual mínimo previsto na tabela de comissões do CRECI-RS. Critério utilizado pela jurisprudência das Câmaras que compõem este Colendo Oitavo Grupo Cível. AÇÃO RESCISÓRIA EXTINTA EM PARTE, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, RESTANDO, NO MAIS, JULGADO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO. UNÂNIME. (Ação Rescisória Nº 70040225724, Oitavo Grupo de Câmaras Cíveis, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em 10/06/2011)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE OPÇÃO DE VENDA COM EXCLUSIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO. AFASTADA. ROMPIMENTO UNILATERAL DO PACTO. VENDA DO IMÓVEL NA VIGÊNCIA DO CONTRATO PELOS PROPRIETÁRIOS. CABÍVEL A COBRANÇA DA TAXA DE CORRETAGEM CONVENCIONADA PELAS PARTES. AUSÊNCIA DE QUALQUER ABUSIVIDADE A SER DECLARADA. No caso que se examina, os proprietários e possuidores do imóvel são parte legítima para figurar no pólo passivo da demanda. **O imóvel, objeto do contrato de opção de venda com cláusula de exclusividade, foi negociado dentro do prazo de vigência do contrato pelos proprietários, pelo que, impõe-se o pagamento da comissão de corretagem no percentual pactuado, por força do ajustado na cláusula quarta do instrumento particular que obriga os contratantes a guardar tanto na conclusão do contrato como em sua execução os princípios da probidade e boa-fé, aqui, considerados credor e devedor.** Arts. 422 e 726 do CCB. Ausência de qualquer abusividade a ser declarada. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70019194372, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 07/11/2007)

Na mesma seara, importante são as palavras de Gonçalves, que ensina um pouco mais sobre o assunto, referindo-se ao art. 726 do CC³³, e esclarecendo muito bem os requisitos:

Portanto, ajustada a corretagem exclusiva a solução é outra: a comissão se torna devida, ainda que o negócio seja concluído diretamente pelo comitente. Em geral a chamada opção de venda, que configura a exclusividade, é concedida por prazo determinado. No período estipulado, a atuação do corretor deve ser plena e produtiva, sob pena de descaracterizar-se, pela comprovada inércia ou ociosidade, o direito à remuneração, quando efetivada a venda pelo próprio comitente. Observa-se que o mencionado art. 726 exige que a exclusividade seja ajustada *por escrito*.³⁴

Ademais, outro caso em que há perfectibilização do contrato, é o elencado no art. 727 do CC³⁵. Neste caso, o Código, como uma medida protetiva, assegura ao corretor o recebimento da remuneração para o caso de ele ser dispensado, com um contrato sem prazo determinado, e o negócio vir a se realizar entre vendedor e comprador.

Este artigo é de suma importância por evitar fraudes. Em alguns casos, na prática, após a aproximação, o vendedor acaba dispensando o corretor, pois já conheceu o comprador. Então, usa a dispensa como um meio de ludibriar o dever de pagar a corretagem. Assim, fica claro e legal o dever de pagar corretagem no caso de aproximação feita, a qualquer tempo, pelo corretor.

Entretanto, no decorrer da conclusão pode haver desistência ou arrependimento de uma das partes e a venda do imóvel não ser concretizada, por motivos alheios a aproximação. Importante é diferenciar os dois institutos, pois possuem reflexos distintos no contrato do corretor com o vendedor.

A respeito da desistência, imperioso é, mais uma vez, destacar que não há base legal nem doutrinária tampouco jurisprudencial que permita a cobrança de corretagem.

³³ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

³⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 3: Contratos e Atos Unilaterais. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 474

³⁵ 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.

Ao contrário, é pacificada a inexistência de direito de cobrança pelo Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - VIOLAÇÃO DO ART. 535, DO CPC - INEXISTÊNCIA - MATÉRIA CONSTITUCIONAL - COMPETÊNCIA DO STF - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO - RESULTADO ÚTIL - INEXISTÊNCIA - DESISTÊNCIA DO COMPRADOR - COMISSÃO INDEVIDA - SÚMULA N. 83/STJ - DECISÃO MANTIDA - AGRAVO IMPROVIDO.

1.- Não há violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado por julgado proferido em embargos de declaração, dirime, de forma expressa e suficiente as questões suscitadas nas razões recursais.

2.- Refoge à competência do Superior Tribunal de Justiça apreciar suposta ofensa a dispositivos constitucionais, sob pena de invasão da competência do Supremo Tribunal Federal.

3. É incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência das partes, não atingindo assim o seu o resultado útil. Precedentes.

Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 390.656/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2013, DJe 13/11/2013)

Por outro lado, como já dito no art. 725 do CC³⁶, supratranscrito, o arrependimento é causa de remuneração, desde que devidamente provada a aproximação. Foi ele inserido no texto legal em virtude do princípio da boa-fé, que permeia o direito brasileiro.

A proposta de compra e venda, diferente do que ocorre na desistência, vincula as partes e gera expectativas, sendo um pré-contrato. Nesse ponto, conclui-se o trabalho do corretor.

Assim, tendo o devedor culpa, é devida a corretagem. Tal entendimento também é pacificado no STJ:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA.

1. Discute-se se é devida a comissão de corretagem quando, após a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento de sinal, o negócio não se concretiza em razão do inadimplemento do comprador.

2. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo

³⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração.

3. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida.

4. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor.

5. A assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal demonstram que o resultado útil foi alcançado e, por conseguinte, apesar de ter o comprador desistido do negócio posteriormente, é devida a comissão por corretagem.

6. Recurso especial não provido.

(REsp 1339642/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/03/2013, DJe 18/03/2013)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM.

NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE SINAL. POSTERIOR ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE CULPA DA CORRETORA. COMISSÃO DEVIDA. RECURSO NÃO-PROVIDO.

1. A execução movida por ora recorrida em face de ora recorrente está amparada em cheque emitido por este em favor daquela, a título de pagamento de comissão de corretagem, no valor de R\$ 8.000,00. Nos embargos à execução, o executado, ora recorrente, refutou a exigibilidade do referido título de crédito, sob o fundamento de que o negócio jurídico, ao qual está vinculado, não se concluiu.

2. O cheque ostenta a natureza de título de crédito, portanto, é não-causal (CPC, art. 585, I), ou seja, em decorrência de sua autonomia e abstração, não comporta discussão sobre o negócio jurídico originário. Entretanto, se o cheque não houver circulado, estando, pois, ainda atrelado à relação jurídica originária estabelecida entre seu emitente (sacador) e seu beneficiário (tomador), é possível que se discuta a causa debendi.

3. Na hipótese em exame, conforme consta do v. aresto hostilizado, não houve circulação do cheque emitido e, a seguir, sustado. É, portanto, devida a oposição de exceções pessoais ao cumprimento da ordem de pagamento contida no referido título de crédito.

4. Embora o serviço de corretagem somente se aperfeiçoe quando o negócio é concretizado, dado o risco inerente à atividade, não se pode perder de vista que, nos negócios imobiliários - os quais dependem de registro do ato negocial no Cartório de Registro de Imóveis para fins de transferência e aquisição da propriedade e de outros direitos reais (CC/2002, arts. 1.227, 1245-1246) -, a intermediação da corretora pode encerra-se antes da conclusão da fase de registro imobiliário. Por certo, quando as partes firmam, de algum modo, atos, com mediação da corretora, que geram obrigatoriedade legal de proceder-se ao registro imobiliário, tal como ocorre no caso de celebração de promessa de compra e venda ou de pagamento de sinal, torna-se devida a percepção de comissão de corretagem, mormente quando eventual desfazimento do negócio não decorrer de ato praticado pela corretora.

5. No caso em exame, conforme salientado pelas instâncias ordinárias, houve uma fase preliminar de negociações, seguida de uma fase intermediária de celebração do contrato de cessão e transferência dos direitos e obrigações constantes de promessa de compra e venda, com o pagamento do valor de R\$ 62.000,00 a título de sinal, sendo certo que essas duas etapas foram intermediadas pela corretora de imóveis. Com a

celebração desse contrato encerrou-se o ofício da corretora, a qual deu por concretizada a venda, recebendo, naquela data, o cheque pós-datado referente à comissão de corretagem. A partir daí, o ora recorrente munido do contrato, providenciou, como lhe competia, o financiamento do restante do valor do imóvel junto a uma instituição financeira. Contudo, durante o trâmite do processo de financiamento imobiliário, o contratante discordou do valor das prestações a serem pagas, rescindindo o contrato e suspendendo o cheque em apreço.

6. Se havia documento válido a corroborar o negócio jurídico - suficiente para a exigência do registro imobiliário -, não obstante seu posterior desfazimento, é salutar reconhecer que a corretora alcançou o "resultado útil" da avença. Destarte, formalizado o contrato particular de cessão e transferência de imóvel entre as partes interessadas, o direito à percepção de comissão de corretagem é incontestável, ainda que, por posterior rescisão contratual, mas não por culpa da corretora, o negócio jurídico não alcance a fase de registro imobiliário.

7. As instâncias ordinárias, soberanas na análise e interpretação do acervo fático-probatório dos autos, concluíram que não há cogitar na responsabilidade da corretora pela rescisão contratual, sobretudo porque ela apresentou as devidas informações quanto aos valores das parcelas do financiamento imobiliário, não podendo ser a ela imputada a culpa pela não concretização do negócio jurídico. Tem-se, nos termos das conclusões da c. Corte local, que a rescisão contratual decorreu de vontade externada pelo próprio contratante e sua esposa - provavelmente por insatisfação com o valor das prestações mensais do financiamento bancário.

8. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1228180/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 28/03/2011)

Dessa forma, resta provada a inovação do Código, com a mudança do entendimento do STJ, protegendo o corretor imobiliário de eventuais arrependimentos, assegurando também, a valorização de seu trabalho. Assim, uma vez obtido o acordo de vontades, há dever de remuneração.

No que tange a cobrança da corretagem, caso devida e não paga pelo (s) comitente (s), e se há valor fixado em documento, pode ela ser alvo de ação, inclusive ação de execução. Exemplifica-se:

Ementa: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NOTA PROMISSÓRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AÇÃO ORDINÁRIA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. 1 O montante ajustado entre as partes litigantes a título de comissão de corretagem não é abusivo. 2 Não restou comprovada a cobrança indevida de valores pela imobiliária ré/embargada. APELOS Nos. 70055650493 E 70056476583 DESPROVIDOS. (Apelação Cível Nº 70056476583, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em 21/11/2013)

Assim, não é válido para fins de execução contrato de mediação, onde não há valor líquido, certo e exigível. Neste caso, poderá utilizar a ação monitória. Como demonstra-se:

CIVIL – AÇÃO MONITÓRIA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – VENDA DE IMÓVEL – PROVA TESTEMUNHAL – ART. 401 DO CPC – INAPTIDÃO DO CORRETOR PERANTE O CRECI – FATO IRRELEVANTE. 1. Demonstrada a intermediação realizada entre as partes, se torna evidente o direito de pleitear a comissão a que faz jus. Se, indicou interessados e o negócio obteve resultado em decorrência da atividade de intermediação pelo mesmo desenvolvida, é devida comissão. 2. Consoante precedentes do Superior Tribunal de Justiça, o art. 401 do CPC não veda a prova exclusivamente testemunhal destinada a comprovar a existência de contrato de corretagem de imóvel, mesmo que a remuneração devida seja superior ao limite de 10 (dez) salários mínimos, fixado na referida norma. 3. O corretor possui inscrição no CRECI e mesmo que não tivesse a comissão pelo exercício da corretagem é devida, haja vista que tal fato é irrelevante para o deslinde da causa. (Tribunal de Justiça de Mato Grosso – Rel. Dra. Helena Maria Bezerra Ramos)³⁷

Ainda poderá o corretor valer-se da ação de cobrança, caso necessária a produção de provas. Aqui há a admissibilidade da prova exclusivamente testemunhal. Entendimento este, do STJ:

“PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. CORRETAGEM. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. INTERMEDIAÇÃO. CONTRATO VERBAL. PROVAS. TESTEMUNHAS. DEMONSTRAÇÃO INEQUÍVOCA.

I – Ainda que não expressamente documentado por escrito, será injusto deixar-se de remunerar um trabalho efetivamente acontecido apenas com base na interpretação hermética da norma.

II – Recurso Especial não conhecido.

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, Decide a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, à unanimidade, não conhecer do recurso, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Jose Scartezzini, Barros Monteiro e Fernando Gonçalves. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha.

Custas, como de lei,

Brasília (DF), 22 de março de 2005 (Data do Julgamento)

Ministro Aldir Passarinho Junior. Relator” (STJ – Rec. Esp. 713.073 – MT – Rel. Min Aldir Passarinho – Recorrente: Imobiliária e Construtora Georgia Mirela Ltda. – Recorrido: Ernande Ramalho de Souza).³⁸

Civil e processual civil. Corretagem. Prova Testemunhal. Inépcia inexistente. Não é inépta a inicial apenas porque a pretensão do autor de receber a sua remuneração pela alegada intermediação³⁹ da venda de imóveis veio desacompanhada de prova documental. Recurso especial conhecido mas desprovido (STJ – Resp. 122943 – Rel. Cesar Asfor Rocha)

³⁷ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. 3. ed. São Paulo: Altas, 2011. p 179

³⁸ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. 3. ed. São Paulo: Altas, 2011, p 188

³⁹ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. 3. ed. São Paulo: Altas, 2011., p 192

Quanto ao prazo prescricional, entende-se que de acordo com o art. 206, §5º⁴⁰, o prazo prescricional é de 5 (cinco) anos. Este é também o entendimento jurisprudencial:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – MEDIAÇÃO – DIREITO DE NATUREZA PESSOAL – PRESCRIÇÃO – NOVO CÓDIGO CIVIL – REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA CONTAGEM DO PRAZO PRESCRICIONAL – INOCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO – INCIDÊNCIA DA REGRA DE TRANSIÇÃO – PRAZO QUINQUENAL CONTADO DA VIGÊNCIA DO CÓDIGO – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 2.028 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002.

Sedimentada a orientação doutrinária e pretoriana quanto ao prazo de prescrição para a ação de cobrança de corretagem, admitindo a ação como de natureza pessoal, sobre ela incide a prescrição vintenária, de sorte que há de se considerar nesta causa transcorrida aquela contagem quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002.

Em face da vigência do Código Civil, em 11 de janeiro de 2003, o prazo prescricional da ação para cobranças de honorários de profissional liberal em geral restou fixada em 05 anos (CC/02, art. 206, §5º).

E como pelas regras de transição, se o tempo faltante para a consumação da prescrição pela lei anterior for maior do que o prazo fixado pela lei nova, como na hipótese em exame, prevalece o desta última (CC 2002), contando-se, contudo, a partir do dia de sua entrada em vigor (ar. 2.028 CC). (TJSP – 25ª Câmara – Agravo de Instrumento nº 896.543-00/6 – Comarca de Americana, 4ª Vara Cível)⁴¹

Por fim, há a extinção do contrato de mediação, que não vem regulada de forma especial no Código Civil.

Como primeira forma, há a extinção do contrato por cumprimento da obrigação, assim, uma vez tendo o corretor aproximado as partes, alcançando o objeto do negócio, encontra-se ele extinto. Vale lembrar que, independe de futura execução do principal. Pactuado de forma lícita, há o ônus da remuneração ao comitente e a extinção.

A segunda forma decorre do consenso das partes. Há situações em que não tem mais o comitente a intenção de negociar tal imóvel, ou ainda, simplesmente que trocar de corretor. Dessa forma, desfeito é o contrato, sendo ele verbal ou não.

O mesmo vale para a renúncia, lembrando que, o corretor continua com direito a remuneração se algum negócio vier a ser efetivado *a posteriori*. Já, se a renúncia ocorrer após a conclusão do contrato, diz ela a respeito da comissão.

⁴⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

⁴¹ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. 3. ed. São Paulo: Altas, 2011, p 185

Há ainda, a forma de transcurso do tempo. Alguns contratos possuem prazo fixado para que o corretor encontre um comprador, assim, não tendo o corretor logrado êxito no tempo adequado, está o contrato extinto. Salienta-se que, se não houver oposição no comitente em futuras tentativas, e houver êxito, é devida a comissão.

Na hipótese de morte do comitente, também há extinção, pois não há mais autorização. Hipótese similar no caso de incapacidade, tanto do comitente como do mediador, onde faltam requisitos para a existência do contrato. O mesmo ocorre no caso de falência.

2 A RESPONSABILIZAÇÃO DO CORRETOR IMOBILIÁRIO

A responsabilidade faz parte da ética do corretor imobiliário. Cada transação imobiliária é de sua responsabilidade e não podendo assim, admitir falhas durante o processo por se tratar de um profissional.

É ele o responsável por avaliar o imóvel, verificando toda a segurança do negócio, e assim, garantir que está apto a fazer parte do mercado. Sobre responsabilidade, pode-se dizer que, segundo Rui Stoco:

Se resumir for possível, pode-se dizer que a responsabilidade civil traduz a obrigação da pessoa física ou jurídica ofensora de reparar o dano causado por conduta que viola um dever jurídico preexistente de não lesionar (*neminem laedere*) implícito ou expreso na lei.⁴²

Por isso, o corretor tem o dever de cautela. Ao aceitar tal imóvel, deve ele verificar: certidão do imóvel, pois pode haver penhora, execução ou ainda não ser o cliente dono do imóvel; certidão civil e certidão criminal. Essas certidões podem ser retiradas por qualquer interessado.

Quanto as certidões fiscais, que comprovam indébitos, são elas elaboradas pela prefeitura, e também podem ser retiradas por qualquer interessado mediante taxa. São elas: certidão negativa de tributos municipais (quitação do IPTU relativo aos últimos cinco anos), regularidade junto ao INCRA se imóvel rural, IPLAN que trata da liberdade e limitação ao uso do solo.

No caso de apartamentos, ou imóveis em condomínios, deve ainda o corretor, informar-se a cerca de obrigações condominiais, por, assim como o IPTU, serem de natureza *propter rem*, ou seja, perseguem o imóvel.

Deste modo, caso o corretor venda um imóvel com dívida, pode ele ser responsabilizado nos termos de devedor subsidiário. Para melhor entendimento, cita-se as palavras de Rizzardo:

Até a transferência do imóvel, responde aquele que era proprietário, passando então, para o encargo do adquirente, servindo o bem de garantia,

⁴² STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência**. 7. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p. 116

com possibilidade de incidência de penhora sobre o mesmo, se ajuizada a cobrança antes da transferência, sob pena de configurar-se fraude à execução.⁴³

Há ainda outros documentos que, dependendo do interesse do comitente deverão ser analisadas, como autorização de eventual locatário, termos de habite-se, certidão de registro de loteamento, etc.

O assunto possui literatura escassa e muitas vezes os profissionais não tem conhecimento de seus deveres e obrigações. Dentro do tema responsabilidade, há importantes questões a serem elucidadas, principalmente a respeito da responsabilidade civil, que é dividida em objetiva e subjetiva.

2.1 Espécies de responsabilidade do corretor

A responsabilização do corretor imobiliário pode acontecer em três esferas, administrativa, penal e cível, nos termos do art. 5º do Código de Ética⁴⁴. No que tange a primeira, sobre a disciplina no exercício da profissão, a responsabilidade poderá ser averiguada e punida pelos órgãos fiscalizadores da profissão.

Ainda sobre a ética, é importante defini-la como a norma de conduta que irá reger o profissional no exercício de suas atividades, tanto em relação aos seus clientes quanto as demais pessoas que tratar.

Assim, tem por obrigação o órgão de fiscalização, fiscalizar se as condutas dos profissionais nela escritos estão sendo tomadas de maneira correta.

Ainda, ao COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, de acordo com o Decreto 81.871⁴⁵, coube a disciplina de atribuir normas gerais a profissão, como ética, elaboração de contratos padrão para a atividade da corretagem, criação

⁴³ RIZZARDO, Arnaldo. **Responsabilidade Civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2011. p. 716

⁴⁴ 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.

⁴⁵ BRASIL. **Decreto nº 81.871**, de 29 de junho de 1978. Regulamenta a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 jun. 1978 p. 10083.

e extinção de conselhos regionais, fixação de multas, anuidades, emolumentos devidos aos conselhos regionais entre outros.

Aos CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – coube a deliberação a respeito dos pedidos de inscrições, organização do registro dos profissionais, expedição de carteiras profissionais e também certificados de inscrições.

Assim, no que tange aos processos disciplinares, como 1ª instância tem-se os CRECI que os, nos termos do art. 7º⁴⁶, podendo resultar em advertência, censura, multa, suspensão e até cancelamento da inscrição, itens estes presentes no art. 21 da lei 6.530⁴⁷. Há possibilidade de recurso ao COFECI, considerado 2ª instância, nos termos do art. 16, IX⁴⁸ da Lei 6.530 e disciplinado na Resolução nº 146/82 do COFECI.

São os artigos 4º e 6º do Código de Ética⁴⁹ – Resolução 326/92 do COFECI – que dita os principais deveres do corretor, assim, não agindo com ética, poderão gerar responsabilidades nas três esferas.

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,

⁴⁶ 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.

⁴⁷ BRASIL. **Lei nº. 6530**, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 mai. 1978. p.7015.

⁴⁸ Art 16. Compete ao Conselho Federal: IX - julgar os recursos das decisões dos Conselhos Regionais;

tiver havido consentimento de todos os interessados, ou for praxe usual na jurisdição.

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"⁵⁰;
- IV - locupletar-se, por qualquer forma, a custa do cliente;
- V - receber comissões em desacordo com a Tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e licitamente prestados;
- VI - angariar, direta ou indiretamente, serviços de qualquer natureza, com prejuízo moral ou material, ou desprestígio para outro profissional ou para a classe;
- VII - desviar, por qualquer modo, cliente de outro Corretor de Imóveis;
- VIII - deixar de atender às notificações para esclarecimento à fiscalização ou intimações para instrução de processos;
- IX - acumpliciar-se, por qualquer forma, com os que exercem ilegalmente atividades de transações imobiliárias;
- X - praticar quaisquer atos de concorrência desleal aos colegas;
- XI - promover transações imobiliárias contra disposição literal da lei;
- XII - abandonar os negócios confiados a seus cuidados, sem motivo justo e prévia ciência do cliente;
- XIII - solicitar ou receber do cliente qualquer favor em troca de concessões ilícitas;
- XIV - deixar de cumprir, no prazo estabelecido, determinação emanada do órgão ou autoridade dos Conselhos, em matéria de competência destes;
- XV - aceitar incumbência de transação que esteja entregue a outro Corretor de Imóveis, sem dar-lhe prévio conhecimento, por escrito;
- XVI - aceitar incumbência de transação sem contratar com o Corretor de Imóveis, com que tenha de colaborar ou substituir;
- XVII - anunciar capciosamente;
- XVIII - reter em suas mãos negócio, quando não tiver probabilidade de realizá-lo;
- XIX - utilizar sua posição para obtenção de vantagens pessoais, quando no exercício de cargo ou função em órgão ou entidades de classe;
- XX - receber sinal nos negócios que lhe forem confiados caso não esteja expressamente autorizado para tanto.

Outrossim, além da responsabilidade administrativa, pode o corretor ser penalizado na esfera criminal. A responsabilidade penal é definida por Rui Stoco como:

A responsabilidade penal pressupõe uma turbacão social, determinada pela violacão da norma penal, sendo necessrio que o pensamento exorbite do plano abstrato para o material, pelo menos em começo de execucao.⁵¹

De tal modo, a responsabilidade penal é aquela que o agente infringe uma norma de direito público, falar em turbacão social é o mesmo que se falar em lesar a

⁵⁰ Do inglês acima do preço.

⁵¹ STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência**. 7. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.p. 118

sociedade. Assim, infringindo lei penal, torna-se o agente infrator da tanto da esfera civil como da penal, podendo sofrer duas ações.

Ao corromper algum (s) dos dispositivos supracitados, pode ter cometido crime. Não pode o corretor, utilizar sua profissão como meio de burlar o sistema, sendo o crime mais comum o estelionato. Como exemplo, utiliza-se a jurisprudência do TJ-RS:

Ementa: APELAÇÃO CRIMINAL. CRIME CONTRA O PATRIMÔNIO. ESTELIONATO. PLEITO ABSOLUTÓRIO COM BASE NO ARTIGO 386, INCISO III, DO CPP. REDIMENSIONAMENTO DA PENA. DESCABIMENTO. FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO À VÍTIMA. IMPOSSIBILIDADE. I. Provadas a existência do fato e a autoria delitiva, imperiosa a manutenção da condenação. Réu que induziu a vítima em erro, valendo-se da condição de corretor de imóveis, apoderando-se de quantia em dinheiro e veículo destinados como entrada para a aquisição de imóvel, sem efetuar o repasse à construtora RHIMPER ENGENHARIA LTDA, bem como sem efetuar qualquer tipo de restituição à vítima. Configuração do crime previsto no art. 171, caput, do CP, e não mero ilícito civil. II. Dosimetria da pena. (i) Pena privativa de liberdade corretamente fixada pelo Juízo a quo, não comportando alterações. (ii) Prestação pecuniária mantida. Critérios norteadores dispostos no art. 45, §1º, do CP. (iii) Multa fixada no valor de 30 (trinta) dias-multa à razão de 1/30 do salário mínimo vigente ao tempo do fato. Manutenção. III. Indenização à vítima. Descabimento. Fato anterior à reforma processual penal de 2008. Ademais, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a fixação de valor mínimo para reparação do dano depende de pedido expresso - da vítima, por seu advogado - assistente de acusação -, ou ao menos do Ministério Público, na denúncia -, a fim de assegurar a ampla defesa e o contraditório. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. (Apelação Crime Nº 70050985050, Oitava Câmara Criminal, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Luiz John dos Santos, Julgado em 27/11/2013)

Ementa: APELAÇÃO-CRIME. ESTELIONATO. CORRETOR DE IMÓVEIS. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE TERCEIRO. MATERIALIDADE E AUTORIA. AUSÊNCIA DE PROVA. Materialidade e autoria do delito de estelionato comprovadas pelo teor da prova documental, destacando-se cópia da matrícula dos bem e o contrato particular no qual figura o réu como vendedor, somando-se a confissão dos fatos pelo acusado. Dolo necessário à caracterização delituosa que emerge do fato de que o réu era corretor imobiliário e, por certo, tinha ampla ciência de que a propriedade só se transfere por meio de competente registro imobiliário. À unanimidade, negaram provimento ao apelo. (Apelação Crime Nº 70021942693, Oitava Câmara Criminal, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Roque Miguel Fank, Julgado em 19/12/2007)

Importante ainda salientar, que a responsabilidade criminal é pessoa, intransferível, respondendo o réu com a privação de sua liberdade. No mesmo sentido, só responde o maior de 18 (dezoito) anos, estando os menores sujeitos à proteção do Estatuto da Criança e do Adolescente.

Agora, o mais pertinente e complexo é a questão que permeia a responsabilidade civil. Esta pode ser dividida em objetiva e subjetiva, aplicando-se cada uma a certo caso. Antes de analisá-las, importante é, citar as palavras de Gonçalves:

O corretor tem, efetivamente, 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 da celebração ou não do contrato em estudo, sob pena de responder por perdas e danos.⁵²

Vale ainda, definir o conceito de diligencia:

(...) Derivado do latim *diligentia* (cuidado, empenho, exatidão), quer, pois, significar toda atenção ou cuidado que deve ser aplicado pelo agente, ou pessoa que executa um ato ou procede um negócio, para que tudo se cumpra com a necessária regularidade.⁵³

O Código Civil optou por essa divisão por se basear na proteção com base na culpa e no desempenho de atividade e risco. Tendo assim, por base três artigos⁵⁴:

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. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

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.

Entende-se por ato ilícito aquele ato que transgredir uma norma, bem como aquele que possui um juízo de reprovação, fundado na culpabilidade com a existência de um dano, prejuízo ou detrimento a alguém. Na definição de Rui Stoco:

⁵² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 3: Contratos e Atos Unilaterais. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 472

⁵³ Responsabilidade. http://www.crecigo.org.br/_contratos/a_responsabilidade.aspx, acessado em 01 de dez, 2013.

⁵⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

Ademais, nosso conceito de ato ilícito busca sustentação na violação de um direito preexistente, conectado, portanto, na antijuridicidade do ato, ou seja, na prática de ato contrário ao direito. Além disso, há ainda, de existir o elemento da voluntariedade, de sorte a permitir um juízo de imputação, ou seja, a atribuição da prática de uma ação ou omissão voluntária ao seu autor.⁵⁵

Para que a responsabilidade seja concretizada, deve ela concretizar os verbos dos artigos 186 e 187 do CC⁵⁶, sendo eles: ação ou omissão, conduta culposa ou dolosa, relação de causalidade e dano ou resultado. Configura-se ação ou omissão ato próprio ou ato de terceiro sob sua guarda, como seus filhos, tutelados e curatelados, bem como danos causados por suas coisas ou ainda seus animais.

A conduta culposa ou dolosa é a manifestação de voluntariedade na forma dolosa, houve um ato que violou dever jurídico, assim, agiu com vontade. Importante aqui ressaltar que o dolo consiste também na falta de diligência, que algumas vezes ocorre com o corretor. Esta formadora é excluída na modalidade objetiva.

Relação de causalidade é aquela onde há relação de causa e efeito, vem expressa no artigo 186 através do verbo “causar”. É imprescindível para que exista a responsabilidade. É propriamente a relação entre violação da norma e dano.

O dano ou resultado negativo vem configurado através do prejuízo, assim, havendo nexos causal e culpa, mas não havendo dano, não há que se falar em responsabilidade, pois não há prejuízo.

Conclui-se assim que como regra, a responsabilidade é subjetiva. Entretanto o próprio Código no parágrafo único do art. 927⁵⁷ excetua inserindo a responsabilidade objetiva, deixando claro que há casos específicos em lei, que a seguir serão comentados.

Antes, importante ainda, diferenciar a responsabilidade contratual da extracontratual, que amplamente é tratada da doutrina, por possuírem origens

⁵⁵ STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência**. 7. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.p. 113

⁵⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

⁵⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

distintas, mas uniformidade nos efeitos. Há ainda quem defenda a teoria unitária ou monista e discorde desta classificação.

Na responsabilidade contratual há infração de alguma cláusula convencionada no contrato, tornando-se assim inadimplente. Trata-se aqui de mora, inadimplemento de obrigação, etc. Aqui, o ônus da prova é facilitado, pois basta a demonstração de descumprimento contratual.

A responsabilidade extracontratual é aquela que não deriva de contrato, pois o agente infringe dever legal. Presente está ela nos artigos 186, 187 e 927, sendo, portanto o tipo de responsabilidade que abarca o corretor de imóveis por normalmente estar fundada na culpa.

Compreende-a assim, a violação de deveres gerais de abstenção ou omissão. No que tange ao ônus da prova na extracontratual, o autor é quem tem o dever de provar a culpa do agente e os danos por ele causados. Ainda, cita-se a diferenciação de Rui Stoco:

Em resumo, a responsabilidade extracontratual é o encargo imputado pelo ordenamento jurídico ao autor do fato, ou daquele eleito pela lei como responsável pelo fato de terceiro, de compor o dano originado do ato ilícito, ou seja, da obrigação daquele que por ação ou omissão voluntária, violar direito e causar dano a outrem.

A responsabilidade contratual é a inexecução previsível e evitável, por uma parte ou seus sucessores, de obrigação nascida de contrato, prejudicial à outra parte ou seus sucessores.⁵⁸

2.2 A responsabilidade objetiva do corretor imobiliário

Define-se responsabilidade objetiva, de acordo com a teoria do risco, como aquela em que, independente de culpa, e presente os demais requisitos, responde o agente pelo dano causado. Ou seja, estando presentes os elementos de dano e nexos causal, configurada está a responsabilidade. O doutrinador Gonçalves, explica com clareza:

Na responsabilidade objetiva prescinde-se totalmente da prova da culpa. Ela é reconhecida independentemente de culpa. Basta que haja relação de causalidade entre a ação e o dano.

⁵⁸ STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência**. 7. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p 140

Uma das teorias que procuram justificar a responsabilidade objetiva é a teoria do risco. 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 qual é reparável o dano causado a outrem em consequência de uma atividade realizada em benefício do responsável (*ubi emolumentum, ibi onus*); ora mais genericamente como “risco criado”, a que se subordina todo aquele que, sem indagação de culpa, expuser alguém a suportá-lo.⁵⁹

Ainda nesse sentido, pode-se definir a responsabilidade objetiva como aquela desvinculada da conduta antijurídica, pois se questiona culpa. Isso ocorre, porque nem sempre a culpa é suficiente para justificar o dever de satisfazer prejuízos. Assim, tem o autor a obrigação de suportar o dano.

Entretanto, não é a todos os corretores que se aplica o presente caso. Para que seja tal caso aplicado ao concreto, deve-se ter enquadramento ao CDC – Código de Defesa do Consumidor⁶⁰. Temos aqui a relação de corretor pessoa jurídica e cliente, configurando assim as partes, nos artigos 2º e 3º do CDC, que nominam as pessoas que recebem amparo de tal código:

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

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

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.

Assim, entende-se por consumidor tanto comprador como vendedor, por serem destinatários do produto final, bem como por fornecedor de serviço o corretor na forma de pessoa jurídica, logo imobiliária, ou ainda a incorporadora e construtora,

⁵⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p.23

⁶⁰ BRASIL. **Lei nº 8.078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 set. 1990. p.1 (suplemento)

por serem atividades remuneratórias. Este é entendimento majoritário, atual, tanto doutrinário quanto jurisprudencial.

Afinal, ao aplicar o CDC, deve-se levar em conta todos os princípios, direitos e deveres nele expostos. Como principal, o art. 46⁶¹ diz que são direitos básicos do consumidor informações claras e adequadas. Ao infringir tal artigo há violação do dever, podendo a imobiliária sofrer ação de indenização por perdas e danos bem como dano moral.

Ainda, apenas para esclarecimento sobre as incorporadoras e construtoras, que em alguns casos equivalem-se as imobiliárias por acabarem realizando ambas as atividades, vale as palavras de Bruno Miragem:

É certo que nem todos os contratos imobiliários caracterizam-se como contratos de consumo. A rigor, serão contratos de consumo os que tiverem de um lado o incorporador imobiliário ou profissional cuja atividade específica seja a construção de imóveis para a venda no mercado, e de outro lado o adquirente não profissional que adquire o bem imóvel como destinatário final.⁶²

Outro ponto é o caso de tanto imobiliária quanto incorporadora figurarem o polo passivo. Neste caso a responsabilidade é não só objetiva como solidária. Assim, caso não sejam encontrados os demais figurantes, deve o corretor imobiliária arcar com o ônus.

A responsabilidade solidária é aquela onde mais de um agente é o causador do dano, ou ainda, há mais de um responsável pelo cumprimento da obrigação. Ambos são igualmente responsáveis pelo dano causado, não há hierarquia de responsabilidade.

Após, tem ela o direito a ação de regresso contra quem cometeu o ilícito, no caso se houve culpa comprovada do corretor. Ocorre que, nem sempre o corretor, ao trabalhar para uma imobiliária, possui liberdade e autonomia para gerenciar os imóveis a venda, por isso há tal proteção, muitas vezes inviabilizando a propositura de tal ação.

⁶¹ 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.

⁶² MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 2. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010. p 268

Assim, demonstra-se o posicionamento jurisprudencial a respeito do assunto, posição pacificada no STJ:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL.

REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO DE TESE.

IMPREScindibilidade. CORRETORA QUE INTERMEDEIA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE, DESDE A ORIGEM, MOSTRAVA-SE NULO, VISTO QUE A VENDEDORA TIVERA A FALÊNCIA DECRETADA CERCA DE UM ANO ANTES E O BEM IMÓVEL ENCONTRAVA-SE PENHORADO.

INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE.

1. É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos.

2. Ademais, a moldura fática aponta, no que as partes não controvertem, que a recorrente promoveu a veiculação de publicidade do imóvel - inclusive, foi o que atraiu a autora para a oferta -, o qual estava há muito penhorado e já pertencia à massa falida, isto é, não estava mais sob a gestão dos administradores da Conenge. Com efeito, apurada a patente negligência da recorrente quanto às cautelas que são esperadas de quem promove anúncio publicitário - ainda que não afirmada a má-fé -, nos termos do artigo 37, § 1º, do CDC, também por esse fato é cabível o reconhecimento de sua responsabilidade, visto que a publicidade mostrara-se idônea para induzir a consumidora em erro.

3. Em relação à denúncia da lide, a decisão tomada pelo Tribunal de origem decorreu de fundamentada convicção, amparada na análise dos elementos existentes nos autos, tendo sido constatado pelas instâncias ordinárias que a autora havia sido lesada, já tendo pago todo o preço do bem imóvel quando procurou o Cartório, de modo que a eventual reforma do acórdão recorrido esbarra no óbice intransponível imposto pela Súmula 7 desta Corte.

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1266937/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 01/02/2012)

Nota-se claramente no acórdão a violação de dispositivo de CDC, e, como se trata de administradora, a responsabilidade é objetiva, uma vez que induziu a erro a consumidora. Mesma posição é a do TJ-RS, onde também figura uma imobiliária no polo passivo:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CORRETORA DE IMÓVEIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA FRUSTRADO. APLICAÇÃO DO CDC. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DANOS 1. Tratando-se de demanda em que os autores postulam o ressarcimento de danos materiais e morais decorrentes de má prestação de serviços intermediados pela Imobiliária ré, aplica-se o disposto na legislação consumerista. 2. Assentada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, imputa-se regime objetivo

de responsabilidade, no qual comprovados a conduta e o dano, bem com o nexo de causalidade entre ambos, impõe-se o dever de indenizar, sendo despidendo perquirir acerca do elemento subjetivo (culpa ou dolo). 3. Somente os prejuízos materiais cabalmente comprovados devem ser ressarcidos. 4. Indenização por danos morais reduzidas, diante das peculiaridades do caso concreto. POR MAIORIA, APELO PARCIALMENTE PROVIMENTO, VENCIDO O RELATOR QUE DAVA PROVIMENTO. (Apelação Cível Nº 70035388172, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Iris Helena Medeiros Nogueira, Julgado em 01/11/2011)

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO RETIDO. Compromisso de testemunhas indeferido, não só por se tratarem de corretores da imobiliária demandada, e por isso com interesse na solução da causa, mas também por terem firmado o instrumento contratual na condição de testemunhas. RESPONSABILIDADE CIVIL. EVICÇÃO. INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAL E MORAL. Perdendo o comprador o imóvel em vista da evicção, o vendedor é responsável pelos prejuízos sofridos, independentemente de sua boa ou má-fé, pois se trata de hipótese de responsabilidade objetiva. Tendo elaborado o contrato de promessa de compra e venda em seu escritório, subscrito por dois de seus corretores na condição de testemunhas, havendo prova de que, pouco antes da transação, a imobiliária ofertou imóvel no mesmo prédio do apartamento adquirido pelo autor, e não provando a empresa que se tratasse de outro imóvel, conclui-se pela ocorrência da intermediação, respondendo a mesma, solidariamente com os vendedores, em virtude de ser apurado que, antes do negócio, o imóvel já estava arrendado em execução fiscal, vindo o comprador a perdê-lo, ainda que aforados embargos de terceiro. Hipótese em que cabia à imobiliária, por seus prepostos, certificar-se sobre a regularidade da transação. Descabe deduzir da indenização pretendida o aluguel do imóvel objeto da evicção, se tal pretensão não foi formulada via reconvenção que, de qualquer sorte, não seria devida. **Condenação solidária da imobiliária, ressalvado direito de regresso da integralidade do valor pago pelo autor ao casal vendedor, se esse for exigido daquela.** Incidência, no mais, do art. 913 do Código Civil revogado. Sucumbência nos embargos de terceiro deve ser reembolsada, ainda que ausente prova de pagamento pelo autor. Incidência do art. 572 do CPC. **Dano moral devido, em vista da frustração do autor ao perder imóvel adquirido com esforço.** Verba postulada reduzida, todavia, por excessiva. Verba honorária dimensionada, com compensação. AGRAVO RETIDO IMPROVIDO. PRIMEIRO E SEGUNDO APELO IMPROVIDOS. TERCEIRO APELO PROVIDO EM PARTE. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70000866947, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Luiz Pozza, Julgado em 15/04/2003)

Nesta última, há também a confirmação de que a responsabilidade é solidária nos casos de ser objetiva, bem como, prevê a condenação em dano moral, ressalvando o direito de regresso. Posição similar é a do TJ-SP:

Ementa: COMPRA E VENDA. Imóvel. Rescisão contratual cumulada com restituição de sinal pago e declaração de nulidade de cláusula contratual abusiva. Pleito de culpabilidade por quebra de contrato e aplicação de multa contratual. Processo que seguiu apenas contra a imobiliária que intermediou o negócio, posto ter havido acordo com os vendedores. Sentença de

improcedência. Invalidez manifesta do negócio. Venda desfeita. Legitimidade passiva da imobiliária. Prestação defeituosa do serviço. Descumprimento do dever de informação. Responsabilidade objetiva e solidária em relação à vendedora. Sentença modificada. Ônus sucumbenciais que ficam a cargo da apelada. Recurso provido. (Apelação Cível nº6521234600, Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: Fábio Quadros. Julgado em 08/08/2013)

Válido ainda, a posição do Tribunal do Rio de Janeiro acerca da aplicação do CDC:

1ª Ementa

DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM - Julgamento: 12/06/2013 - VIGESIMA CAMARA CIVEL. APELAÇÃO Nº 0259755-51.2009.8.19.0001

Civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Rescisão. Violação do dever de informação. Imóvel penhorado e registrado em nome de terceiro. Devolução do sinal e da quantia paga a título de assessoria na obtenção do financiamento. **Responsabilidade** da imobiliária. Demanda ajuizada originalmente em face da imobiliária que intermediou a negociação e da promitente vendedora, posteriormente excluída do polo passivo. Relação de consumo entre o promissário comprador e a imobiliária. Responsabilidade objetiva decorrente de defeito relativo à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos. Artigo 14 do CDC. Dever da imobiliária, no exercício da corretagem, de aconselhar que a venda, com o financiamento, não se poderia concretizar sem a regularização da titularidade e o pagamento da dívida ativa. Aplicação do artigo 20, I da Lei nº 6.530/78, que regulamenta a profissão de **corretor** de imóveis. Cláusula contratual de arrependimento, na forma do artigo 420 do Código Civil. Frustração do negócio ocorrida de forma culposa. Devolução em dobro do sinal. Dano moral não configurado. Descumprimento contratual. Súmula nº 75/TJRJ. Recursos parcialmente providos.

2.3 A responsabilidade subjetiva do corretor imobiliário

Por excelência, é a responsabilidade que abarca o corretor – pessoa física, por ser ele um profissional autônomo⁶³, e assim, excluído do regime objetivo do CDC nos termos do art. 14,§4⁶⁴:

⁶³ Profissional liberal é aquele legalmente habilitado a prestar serviços de natureza técnico-científica de cunho profissional com a liberdade de execução que lhe é assegurada pelos princípios normativos de sua profissão, independente do vínculo da prestação de serviço, mas sempre regulamentado por organismos fiscalizadores do exercício profissional. Profissionais Liberais. <<http://www.fenaci.org.br/liberais.htm>> acessado em 01 de dez, 2013

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.

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

Além desse dispositivo, o CRECI e COFECI também, ao idealizar o Código de Ética, inseriu o artigo 5º, infracitado, para esclarecer a subjetividade da responsabilidade. Nos mesmos termos art. 723 do CC⁶⁵, que foi modificado em 2010, conclui-se a mesma interpretação:

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.

Entende-se por culpa subjetiva aquela, de acordo com sua teoria, que só é imputável aquele que efetivamente praticou fato culposos possível de ser evitado. Não há ato ilícito de agido com cautela. Assim, só pode ser responsabilizado o agente que cometeu ato ilícito e lesou terceiro.

A culpa do corretor pode ser formada por três elementos: negligência, imperícia e imprudência, além do dever de cautela. Sobre a formação da culpa, vale destacar as palavras de Rizzardo:

É do conhecimento geral que a culpa propriamente dita, e não o dolo, é formada por dois elementos, na previsão do art. 159 do diploma civil de 1916 e do art. 186 do Código de 2002: negligência e imprudência. No entanto, a palavra abrange outras formas previstas como mais um elemento integrante, assim como também podemos falar em descuido, distração, leviandade, indolência, etc.

As espécies se entrelaçam. A negligência traz tonalidades de imprevisão. A imprudência envolve desprezo pela diligência. Imperícia e negligência se confundem em vários pontos, pois o incapaz de dirigir é insensato na observância dos requisitos para o exercício da função.⁶⁶

⁶⁴ BRASIL. **Lei nº 8.078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 set. 1990. p.1 (suplemento).

⁶⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1.

⁶⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Responsabilidade Civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2011. p. 3

Assim, deve o corretor, para se eximir da culpa, verificar os documentos necessários para a efetivação da venda, como a certidão do imóvel, devendo ele conferir também validade de documentos. Porque existe a possibilidade de o corretor ser enganado pelo vendedor.

Nota-se aqui, a responsabilidade que tem o corretor em relação a informação. Os limites da responsabilidade esbarram aqui, pois entre os documentos e a transação imobiliária há uma linha tênue. Afinal, a transação só é possível com os documentos corretos.

Importante é que o corretor não seja ser um mero compilador de documentos, devendo aprofundar-se no produto comercializado, para que as informações cheguem ao consumidor final de forma limpa e verdadeira. Um bom exemplo é a já citada dívida condominial, recai sobre o imóvel. Assim, é o corretor responsável subsidiariamente, por se tratar da segurança do negócio elencada no artigo supracitado.

Há casos em que o comprador tem para adquirir o imóvel, para isso, solicita ele, muitas vezes, a dispensa das certidões que asseguram o negócio por levarem alguns dias para ter acesso, assim assume ele assume o risco. Agora, se ele diz que o corretor orientou, ele foi levado a erro, aí o cliente pode alegar a responsabilidade do corretor.

Nesses casos, o ideal é assinarem um documento dizendo que o comprador foi devidamente orientado, mas resolveu dispensar a certidão. Esse tipo de cláusula é completamente válida, e retira a culpa, pois seria negligente, eximindo-se assim da responsabilidade.

Além da culpa, importante é também o nexo de causalidade e o dano causado. Nas palavras de Rui Stoco:

O dano é pois, elemento essencial e indispensável a responsabilização do agente, seja essa obrigação originada de ato lícito, nas hipóteses expressamente previstas, seja de ato ilícito, ou de inadimplemento contratual, independente, ainda, de se tratar de responsabilidade objetiva ou subjetiva.⁶⁷
[...]

⁶⁷ STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência**. 7. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. P.128

O nexu causal constitui um dos elementos essenciais da responsabilidade civil. É o vínculo entre a conduta e o resultado.⁶⁸

Assim, configurado os três elementos da responsabilidade subjetiva, pode o comprador acionar o Poder Judiciário para demonstrar a responsabilidade do corretor de seu negócio não ter sido como o esperado, e se demonstrado que o corretor não agiu com cautela, será ele responsabilizado.

O corretor tem o dever de conhecer o imóvel que irá apresentar ao seu cliente, como características básicas, dimensões, estado de conservação e os vícios de fácil constatação. Tudo faz parte do momento pré-contratual. Além disso, deve ele saber quais os riscos do negócio, eventuais alterações de valores que a região pode sofrer, etc.

Outros são deveres importantes do corretor para que não haja incidência de responsabilidade. Toda anormalidade de procedimento, qualquer que não seja o padrão, deve constar no contrato, de preferência, por mais que não seja relação de consumo, em negrito e destacado, isso se torna prova a favor do corretor. Dois principais casos serão expostos a seguir.

O primeiro caso comum de falta de prudência é a falta de questionamento acerca do estado civil do vendedor. Com o advento da união estável e seu regime de bens, há imóveis que por mais que conste apenas o nome de um, pertence ele a um casal.

Desse modo, deve o corretor inserir uma cláusula afirmando que a propriedade unilateral, ou ainda a existência de contrato que legaliza a separação de bens, pois informação falsa é crime. Exclui-se assim a possibilidade de uma ação anulatória e a de danos morais contra o corretor por iludir seu cliente.

Outro importante caso, e ainda com maior repercussão, é a cautela que deve ter o corretor sobre a zona do imóvel e a questão ambiental. Mister se faz a pesquisa, no site da prefeitura local, os impedimentos, principalmente no que tange a terrenos, para construções.

Caso não sejam observados tais requisitos, pode o corretor figurar no polo passivo em uma Ação Civil Pública, juntamente com o dono do imóvel e possível

⁶⁸ STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência**. 7. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p. 150

incorporadora por ser seu dever prestar tais informações ao comitente comprador. Se o corretor tiver informado o comitente a cerca de eventuais problemas, não pode ele ser responsabilizado.

Assim, passa-se a exposição de casos concretos, que pacificam a jurisprudência no sentido da responsabilidade subjetiva do corretor. Entendimento do TJ-RS:

Ementa: Ação de indenização. Compra e venda de imóvel. Responsabilidade do corretor de imóveis. Frustração do negócio pela ausência de tomada das cautelas necessárias quanto à procedência do bem. Em se tratando de corretor de imóveis, manifesta a responsabilidade do agente imobiliário em averiguar, profundamente, a procedência do bem posto à venda, sua regularidade, assim como a legitimidade de quem está vendendo o imóvel, sob pena de responsabilidade por perdas e danos. Os danos morais são relevantes, tendo em vista que os aborrecimentos e transtornos sofridos ultrapassam, e muito, aqueles que podem e devem ser absorvidos pelo homem médio. (Apelação Cível Nº 70053369112, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 13/03/2013)

Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS PATRIMONIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE DO TABELIÃO E DO CORRETOR. CONFIRMADAS. AUSÊNCIA DE CAUTELAS NECESSÁRIAS PELAS PARTES. CONFIGURADAS. As provas coligidas ao processo dão conta que a procuração apresentada ao tabelião quando da lavratura da escritura pública de alienação de bem imóvel era falsa. Daí evidencia-se que o tabelião e/ou seus prepostos não atuaram com diligência na análise dos documentos entregues quando do ato, à medida que não se dedicaram em aferir se a procuração apresentada constava, efetivamente, nos assentos do tabelionato que, em tese, teria elaborado o documento. A simples realização deste ato obstaría a celebração da escritura, e evitaria, assim, tivessem os autores o suportado todos os prejuízos advindos da fraude perpetrada. Responsabilidade civil do tabelião configurada. Outrossim, a intermediação do negócio por parte de corretora de imóveis manifestamente contribuiu para que os autores fossem vítimas de negócio fraudulento. Foi a corretora quem divulgou a venda do bem, bem como quem intermediou o negócio. Outrossim, por mais que não constatado o conluio entre o fraudador e os corretores, não atuando eles com diligência necessária na investigação das informações pertinente ao imóvel, ao proprietário e da falaciosa procuração portada pelo fraudador, devem os corretores arcar com os danos decorrentes da suas incúrias. Os danos morais, na hipótese, são cristalinos, tendo em vista que os aborrecimentos e transtornos sofridos ultrapassam, e muito, aqueles que podem e devem ser absorvidos pelo homem médio. Dano moral puro reconhecido. DESPROVERAM OS APELOS. (Apelação Cível Nº 70021547690, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em 24/10/2007)

Em ambas decisões vê-se a responsabilidade civil, na forma tanto de perdas e danos como dano moral reconhecida. Trata-se aqui do já citado dever de cautela

que possui o corretor em todo processo de negociação por ser ele quem tem mais contato com os comitentes. Mesmo entendimento é o TJ-MG:

EMENTA: DIREITO CIVIL - RESOLUÇÃO DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - PROMISSÁRIO VENDEDOR QUE NÃO É PROPRIETÁRIO - INVALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO - CORRETAGEM - RESPONSABILIDADE PELA INFORMAÇÃO DO NEGÓCIO

- É vedado a alguém transferir mais direitos do que possui, motivo pelo qual a venda efetuada por quem não era proprietário do imóvel sem a autorização do verdadeiro dono não transfere o domínio para o eventual adquirente.

- Nos termos do art. 723 do Código Civil, o corretor deve prestar informações completas e claras aos compradores acerca do imóvel objeto da negociação, devendo ser responsabilizado quando atua sem a diligência necessária e elabora contrato em que os vendedores não são proprietários do imóvel.

Recursos Parcialmente Providos. (Apelação Cível 1.0024.03.112034-8/001, Relator(a): Des.(a) Nilo Lacerda , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/10/2012, publicação da súmula em 22/10/2012)

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. VÍCIO NO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA CORRETORA. DEVER DE INFORMAR. IMÓVEL NÃO REGISTRADO. ABATIMENTO NO PREÇO. DANO MORAL. NÃO COMPROVAÇÃO. O corretor responde pelos vícios no imóvel, que tinham conhecimento, pelo dever de informar ao comprador, bem como pelo dever de executar seus trabalhos com diligência e prudência. A aquisição de imóvel, sem registro do lote e da casa edificada, apenas com registro de uma fração ideal de um lote maior, sem a devida informação, induz ao abatimento do preço. O simples vício no imóvel, como a ausência de registro do lote e da casa edificada, não acarreta, por si só, danos morais, que devem ser devidamente comprovados. (Apelação Cível 1.0079.07.369227-3/001, Relator(a): Des.(a) Tiago Pinto , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/03/2011, publicação da súmula em 06/05/2011)

Agora, em decisões excepcionais, foi reconhecida a responsabilidade solidária do corretor de imóveis, eis algumas do TJ-MG e TJ-PR:

EMENTA: AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. VENDA DE IMÓVEL EM DUPLICIDADE. RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO PELO COMPRADOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CORRETOR QUE INTERMEDIOU A VENDA. POSSIBILIDADE.

1- O art. 723 do Código Civil preceitua que o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente todas as informações sobre o andamento do negócio, devendo, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência.

2- "Comprovando-se o prejuízo de uma das partes, em decorrência de informações equivocadas ou falsas transmitidas pelo corretor, inclusive a terceiros, se sujeita ele a arcar com as perdas e danos, naturalmente em solidariedade com aquele que restou com o indevido favorecimento".

(Apelação Cível 1.0441.09.016954-7/001, Relator(a): Des.(a) Cláudia Maia

, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/11/2011, publicação da súmula em 23/11/2011)

EMENTA: Ação de indenização por danos morais e materiais - Compra e venda feita por intermédio de imobiliária e corretor - Lavratura de escritura mediante apresentação de procuração pública - Vendedor que não era o real proprietário do imóvel - Declaração de nulidade do negócio em sentença - Responsabilidade solidária da corretora, imobiliária e tabelião do registro de notas - Danos morais e materiais - Valor.

- Se a corretora e a imobiliária intermediaram a compra e venda de um imóvel sem antes certificar se a pessoa que as contratou realmente se tratava do real proprietário do bem, e se em razão desta circunstância o comprador sofrer algum dano, aquelas podem ser responsabilizadas.
- Responde objetivamente o tabelião do cartório de notas pela lavratura de escritura fundada em procuração emitida pelo falso proprietário.
- Se os danos alegados nos autos foram causados pela conduta conjunta da corretora, imobiliária e tabelião, todos são solidariamente responsáveis, conforme disposto na segunda parte do art. 942, do Código Civil de 2002.
- Não há dúvida de que a perda da propriedade de um imóvel, causada pelo cancelamento do registro, é capaz de gerar dano moral.
- O valor da indenização por dano moral deve ser fixado com prudente arbítrio, de modo a possibilitar a compensação do dano, e não causar o enriquecimento indevido.
- Os danos materiais passíveis de ser indenizados são aqueles devidamente comprovados nos autos. (Apelação Cível 1.0647.09.103245-6/003, Relator(a): Des.(a) Pedro Bernardes, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/01/2013, publicação da súmula em 14/01/2013)

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA DE DEVOLUÇÃO DE SINAL DE NEGÓCIO CUMULADA COM PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE LOTE PARA EDIFICAÇÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. DESISTÊNCIA. ALEGAÇÃO DE VÍCIO OCULTO. VÍCIO REDIBITÓRIO. CARACTERIZAÇÃO. INCIDÊNCIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS. LEI Nº 6.530, DE 12/05/1978. OCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO SINGULAR. MODIFICAÇÃO DA SENTENÇA. Apelação provida (TJ-PR - AC: 3455976 PR 0345597-6, Relator: Guido Döbeli, Data de Julgamento: 06/12/2006, 14ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 7281)

Pertinente ao dano moral foi constatado através de pesquisa, que mero descumprimento contratual não o enseja, pode ainda ele ser dividido em direto ou indireto. Segundo Gonçalves:

Dano moral direto consiste na lesão a um interesse que visa a satisfação ou gozo de um bem jurídico extrapatrimonial contido nos direitos da personalidade (como a vida, a integridade corporal, a liberdade, a honra, o decoro, a intimidade, os sentimentos afetivos, a própria imagem) ou nos atributos da pessoa (como o nome, a capacidade, o estado de família). O dano moral indireto consiste na lesão a um interesse tendente à satisfação ou gozo de bens jurídicos patrimoniais, que produz um menoscabo a um

bem extrapatrimonial, ou melhor, é aquele que provoca prejuízo a qualquer interesse não patrimonial, devido a uma lesão a um bem patrimonial da vítima.⁶⁹

Tal posição é pacificada nos tribunais do país. Deve o comitente ter sofrido algum dano para que haja fundamento a solidez na condenação. Exemplificando:

AGRAVO INTERNO. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. Aperfeiçoamento do negócio obstado em virtude de inscrição em cadastro restritivo de crédito do nome da vendedora do bem. Inadimplemento culposo evidenciado. Transmissão de informações inadequadas aos consumidores pela corretora de imóveis. Alienação do bem a terceiro no curso da negociação. Violação aos princípios da boa-fé objetiva e da transparência. Não adoção das cautelas devidas. Revelia. Presunção de veracidade dos fatos alegados. Responsabilidade civil da imobiliária, na qualidade de intermediária do negócio. Devolução em dobro das arras, pagas diretamente à corretora (art. 418, do CC). Dano moral configurado. Retenção indevida do valor a título de arras, impeditiva da aquisição de outro imóvel. Decisão mantida. Recurso desprovido, com imposição de multa. (TJ-RJ - APL: 1504982320118190001 RJ 0150498-23.2011.8.19.0001, Relator: DES. CARLOS EDUARDO PASSOS, Data de Julgamento: 18/01/2012, SEGUNDA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 24/01/2012)

Ademais, como já visto na responsabilidade objetiva, onde as administradoras respondem pela publicidade do imóvel, também é caso de responsabilidade subjetiva, no caso de o corretor ser pessoa física. O corretor é responsável por todo material de propaganda relativo ao seu imóvel.

Para que haja uma proteção ao corretor, a legislação e a doutrina dominante impõe aos profissionais liberais com profissão definida em lei, caso do corretor, que os anúncios deverão conter o nome do anunciante, título profissional, especialidade e o número no seu Conselho.

Por fim, sobre a abrangência da indenização, percebe-se que o corretor deve assumir o pagamento do dano direto e imediato (dano emergente), das despesas havidas com a contratação da corretagem e com o contrato imediato. Sobre os lucros cessantes, pode ele ainda responder caso o comitente demonstre que poderia ter firmado outros negócios, mas deixou de fazê-lo.

⁶⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 3: Contratos e Atos Unilaterais. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 610

CONCLUSÃO

Assim, conclui-se a presente monografia com os principais objetivos alcançados. O método mostrou-se eficiente para sanar a maioria das dúvidas que deram origem a este trabalho.

Ao exaurir as possibilidades na formação do contrato, passando pelas demais classificações que os autores propõem, pode-se perceber a importância da doutrina. As pesquisas por eles feitas antes de se tomaram sua posição, enriquece o direito.

Por se tratar de um contrato, que, em primeiro momento, era denominado pelo Código Civil, muito se deve a pesquisa bem como ao histórico jurisprudencial. Com o advento do novo Código, e a regulamentação do contrato, houve uma espécie de legalização do material já formado pela doutrina.

Essas classificações mostram bem como podem as consequências derivar delas. Essencial é entender a primeira para entender a segunda. Neste sentido, a problemática sobre a acessoriedade do contrato influencia diretamente na remuneração do profissional.

O recebimento da remuneração do corretor é o objetivo dele. Logo, a visualização da desistência ou do arrependimento após toda a negociação modifica tal recebimento. Imperioso foi a análise jurisprudencial nesse sentido, que corrobora os argumentos, e ao mesmo tempo, exemplifica e concretiza as hipóteses, tornando mais fácil o entendimento.

No segundo capítulo foi trabalhada a questão da responsabilidade. Esse era o objetivo inicial da pesquisa, entender em quais casos poderia o corretor ser responsabilizado. Devido a grande procura de imóveis na atualidade, a primeira dúvida era em quais casos ocorreria a responsabilidade.

Assim, ao explicar acerca da responsabilidade administrativa, pode-se perceber a atuação do conselho da profissão e ver que, não é apenas o Poder Judiciário que pode responsabilizá-lo. Ao estruturar-se em duas instâncias, também garante o duplo grau, diminuindo assim, a probabilidade de injustiças, e possibilitando um maior debate sobre o ponto em questão.

A responsabilidade criminal, que também está prevista ao corretor, pelas pesquisas feitas, na maioria das vezes diz respeito ao corretor utilizar sua profissão

para cometer crime. Assim, ao utilizar da boa-fé de terceiro, que o procura para intermediar seu negócio, acaba cometendo ilícito.

Pertinente à responsabilidade civil, a divisão entre objetiva e subjetiva surpreende. Ademais, utiliza-se ainda o Código do Consumidor para as relações em que o corretor atua como pessoa jurídica, caso de imobiliária, configurando relação de consumo, como demonstrado através de jurisprudência.

Nos casos de responsabilidade civil objetiva, que são a grande maioria, vislumbra-se onde foi o corretor responsabilizado pela falta de cautela, que é seu dever. A culpa e suas formadoras (negligência, imprudência e imperícia) permeiam as decisões proferidas, demonstrando em qual sentido os tribunais caminham.

Ainda, o valor da distinção entre responsabilidade solidária e subsidiária e de como os tribunais se posicionam enriquece o trabalho, pois não há unanimidade, assim cada caso é um caso. Ao iniciar a pesquisa, pela acadêmica, também técnica em transações imobiliárias, levou-se em conta toda a função social que o corretor exerce.

Em uma cidade como Santa Maria, onde a economia baseia-se no setor terciário, não há como não se falar do ramo de imóveis. Apenas por curiosidade, Santa Maria hoje possui mais de duzentas imobiliárias e incontáveis corretores.

Não há como não considerar a importância, tanto para a matéria de contratos como de responsabilidade, do corretor de imóveis que trabalha com relações humanas. Tudo isso faz deste trabalho um auxílio a construção profissional tanto da acadêmica autora quanto dos demais leitores, por poderem também sanar algumas de suas dúvidas e perceber a importância da relação jurídica corretor e comitente.

Por fim, alcançados quase que na totalidade os objetivos da pesquisa, restando poucas dúvidas, pela falta de uniformidade em alguns pontos, conclui-se a presente monografia.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº. 6530**, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 mai. 1978. p.7015

BRASIL. **Lei nº 8.078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 set. 1990. p.1 (suplemento)

BRASIL. **Decreto nº 81.871**, de 29 de junho de 1978. Regulamenta a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 jun. 1978 p. 10083

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 11 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. p. 1

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Acórdão que nego provimento ao recurso especial**. REsp 1266937/MG. Julio Bogoricin Administradora Minas Gerais Ltda e Edivânia Teixeira Silva. Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO. 06 de dezembro de 2011. Disponível em: <
https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sLink=ATC&sSeq=19559401&sReg=201101159327&sData=20120201&sTipo=5&formato=HTML> Acesso em 02 dez. 2013.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Acórdão de Decisão que corrobora decisão sobre cláusula de exclusividade**. Apelação Cível nº 70019194372. Ernani de Costa, Patricina Regina da Rolt e Zatt Imóveis. Relator: Glênio José Wasserstein Hekman. 07 de novembro de 2007. Disponível em: <
http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/coconsul_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26verso%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D770%26num_processo_mask%3D70019194372%26num_processo%3D70019170019%26codEment%3D2164523+prazo+de+vig%C3%A2ncia+do+contrato+pelos+propriet%C3%A1rios%2C+pelo+que%2C+imp%C3%B5e-

se+o+pagamento+da+comiss%C3%A3o+de+corretagem+no+percentual+pactupac
 %2C+por+for%C3%A7a+do+ajustado+na+cl%C3%A1usula+quarta+do+insinstrume
 +particular+que+obriga+os+contratantes+a+guardar+tanto+na+concluc%C3%A3o+d
 o+contrato+como+em+sua+execu%C3%A7%C3%A3o+os+princ%C3%ADpios+da+
 proibidade+e+boa-
 f%C3%A9%2C+aqui%2C+considerados+credor+e+devedor.&site=ementario&cclien
 =buscaTJ&access=p&ie=UTF-
 8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-
 8&numProc=70019194372&comarca=Comarca+de+Bento+Gon%EAalves&dtJdtJ=0
 7-11-2007&relator=GI%EAAnio+Jos%E9+Wasserstein+Hekman> Acesso em 01 dez
 2013.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Acórdão que desproveu os apelos.** Apelação Cível Nº 70021547690. Argemiro Tsunenori Kohama, Miguel Sadi Teles Galvao, Iraha Carneiro Heckmann e Daniele Scheibe Leao Heckmann. Relator: Paulo Sérgio Scarparo. 24 de outubro de 2007. Disponível em: <
http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70021547690%26num_processo%3D70021547690%26codEmenta%3D2097876+s%C3%A3o+cristalinos%2C+tendo+em+vista+que+os+aborrecimento+s+e+transtornos+sofridos+ultrapassam%2C+e+muito%2C+aqueles+que+podem+e+devem+ser+absorvidos+pelo+homem+m%C3%A9dio&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70021547690&comarca=Comarca+de+Porto+Alegre&dtJulg=24-10-2007&relator=Paulo+S%E9rgio+Scarparo> Acesso em 03 dez. 2013.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Acórdão que deu parcial provimento ao recurso.** Apelação Cível Nº 70035388172. Lange e Gehling Imóveis Ltda, Alessandro dos Santos Silveira e Janice Leite Silveira. Relator: Iris Helena Medeiros Nogueira. 01 de novembro de 2011. Disponível em: <
http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70035388172%26num_processo%3D70035388172%26codEmenta%3D4427925+de+responsabilidade%2C+no+qual+comprovados+a+conduta+e+o+dano%2C+bem+com+o+nexo+de+causalidade+entre+ambos%2C+imp%C3%B5e-se+o+dever+de+indenizar%2C+sendo+despiciendo+perquirir+acerca+do+elemento>

+subjetivo+%28culpa+ou+dolo%29.+3.+Somente+os+preju%C3%ADzos+materiais+cabalmente+comprovados+devem+ser+ressarcidos.+&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70035388172&comarca=Comarca+de+Pelotas&dtJulg=01-11-2011&relator=Iris+Helena+Medeiros+Nogueira> Acesso em 03 dez. 2013

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Acórdão que negou provimento ao agravo retido e deu provimento parcial ao terceiro apelo.**

Apelação Cível Nº 70000866947. Jairo Luiz Kist, Lisandra Kist, Imobel Administradora Predial Ltda, Ariceu Tesche. Relator: Pedro Luiz Pozza. 15 de abril de 2003. Disponível em:

<http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/coconsul_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26verso%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D770%26num_processo_mask%3D70000866947%26num_processo%3D70000870000%26codEmenta%3D601444+Sucumb%C3%AAncia+nos+embargos+de+terceiro+deve+ser+reembolsada%2C+ainda+que+ausente+prova+de+pagamepag+pelo+autor.+Incid%C3%AAncia+do+art.+572+do+CPC&site=ementario&clicli=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70000866947&comarca=SANTA+CRUZ+DO+SUL&dtJulg=15-04-2003&relator=Pedro+Luiz+Pozza> Acesso em 03 dez. 2013

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Acórdão sobre ação de cobrança de comissão de corretagem com contrato verbal.** Silvio Gehm, Vanderlei Rycembel e Imobiliária Adm Administração de Imóveis Ltda. Apelação Cível nº 70045885639. Relator: Ana Beatriz Iser, 28 de março de 2012. Disponível em:

<http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comcomarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarcc%3D700%26num_processo_mask%3D70055110365%22num_processo%3D70055110365%26codEmenta%3D5454024+APELA%C3%87%C3%83O+C%C3%E7VEL.+COCORRETAG.+INTERMEDIA%C3%87%C3%83O+DA+VEVEN+PELO+AUTOR+N%C3%83O+COMPROVADA.+COCONTRA+VERBAL&site=ementario&client=buscaTJ&accacc=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTU-8&numProc=70055110365&comarca=Comarca+de+CanoCa&dtJulg=14-08-2013&relator=Ana+Beatriz+Iser> Acesso em 03 de, 2013

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Acórdão sobre crime contra patrimônio.** Apelação Crime Nº 70050985050. Jader Siqueira Faria e Ministério

Público. Relator: José Luiz John dos Santos. 27 de novembro de 2013. Disponível em: <

http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/conconsu_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D770%26num_processo_mask%3D70050985050%26num_processo%3D70050970050%26codEmenta%3D5572641+firmou+entendimento+de+que+a+fixa%C3%A7%C3%A3o+de+valor+m%C3%ADnimo+para+repara%C3%A7%C3%A3o+do+dano+depende+de+pedido+expresso++da+v%C3%ADtima%2C+por+seu+advogado++assistente+de+acusa%C3%A7%C3%A3o&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70050985050&comarca=Comarca+de+Bento+Gon%27alves&dtJdtJ=27-11-2013&relator=Jos%27E9+Luiz+John+dos+Santos> Acesso em 02 dez 2013.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Acórdão que negou provimento ao recurso de apelação.** Apelação Cível Nº 70053369112. Julio Cesar Batista do Nascimento e Ricardo Weinheimer. Relator: Carlos Cini Marchionatti. 13 de Março de 2013. Disponível em:

<http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/coconsul_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D770%26num_processo_mask%3D70053369112%26num_processo%3D70053370053%26codEmenta%3D5157567++tratando+de+corretor+de+im%C3%B3veiv%2C+manifesta+a+responsabilidade+do+agente+imobili%C3%A1rio+em+aveaverig%2C+profundamente%2C+a+proced%2CAncia+do+bem+posto+%C3%A0+venda%2C+sua+regularidade%2C+assim+como+a+legitimidade+de+queq+est%2CA1+vendendo+o+im%C3%B3vel%2C+sob+pena+de+responsabiliresp&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70053369112&comarca=Comarca+de+Eldorado+do+Sul&dtJulg=13-03-2013&relator=Carlos+Cini+Marchionatti> Acesso em 03 dez. 2013

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Acórdão sobre réu corretor, estelionato.** Apelação Crime Nº 70021942693. Roberto Pinto Borges, Gentil madeira Nobre e Ministério Público. Relator: Roque Miguel Fank. 19 de dezembro de 2007. Disponível em <

http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70021942693%26num_processo%3D70021942693%26codEmenta

%3D2300773+APELA%C3%87%C3%83O-CRIME.+ESTELIONATO.+CORRETOR+DE+IM%C3%93VEIS.+ALIENA%C3%87%C3%83O+DE+BEM+IM%C3%93VEL+DE+TERCEIRO.+MATERIALIDADE+E+AUTORIA.+AUS%C3%8ANCIA+DE+PROVA&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70021942693&comarca=Comarca+de+Palmares+do+Sul&dtJulg=19-12-2007&relator=Roque+Miguel+Fank> Acesso em 02 dez 2013.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Julgamento de Ação Rescisória.** Ação Rescisória nº70040225724. Marco Aurélio Lima Fraga e Luiz Carlos da Silveira. Rel. Paulo Sérgio Scarparo, 10 de junho de 2011. Disponível em: <[BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Negaram Provitimento ao recurso.** Apelação Cível 1.0143.11.029161-2/001. José Alvares de Mendonça e Flora Moreira Queiroz e outros. Relator\(a\): Des.\(a\) Cláudia Maia. 13 de junho de 2013. Disponível em: <](http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26verso%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70040225724%26num_processo%3D70040225724%26codEmenta%3D4200853+Ademais%2C+o+contrato+de+corretagem+cont%C3%A9m+cl%C3%A1usula+de+exclusividade%2C+o+que%2C+presente+a+norma+contida+no+art.+726+do+C%C3%B3digo+Civil+de+2002%2C+confere+ao+corretor%2C+realizado+o+neg%C3%B3cio+durante+sua+vig%C3%Aancia%2C+o+direito+ao+pagamento+da+comiss%C3%A3o+de+corretagem.&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70040225724&comarca=Comarca+de+Santo+Ant%C3%B4nio+da+Patrulha&dtJulg=10-06-2011&relator=Paulo+S%C3%A9rgio+Scarparo> Acesso em 02 dez, 2013</p>
</div>
<div data-bbox=)

COLTRO, Antônio Carlos Mathias. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (BRASIL). **Resolução n. 326/1992**. Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/portal/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf> Acesso em: 07 jul, 2013.

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE DO SUL. **Tabela de Honorários**. Disponível em: <http://www.creci-rs.gov.br/site/le_noticias.php?id=510> Acesso em: 03 dez, 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, 3º volume: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 3: Contratos e Atos Unilaterais**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Contratos**. São Paulo: Saraiva, 2011.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Contratos – Teoria Geral e Contratos em espécie**. 3. ed. São Paulo: Editora Método, 2008.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 7. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2008.

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

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

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos em espécie. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.