

# RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

Ricardo Alexandre de Melo Pegado  
Tiago Augustus Duarte Dantas  
Kelli Cristina Lira de França

## RESUMO

Este trabalho efetua uma análise detalhada sobre a responsabilidade civil do corretor de imóveis nos contratos de compra e venda de bem imóvel. O objetivo consiste na explicitação do alcance da responsabilização civil do corretor de imóvel nos contratos de compra e venda de um bem imóvel à luz da legislação brasileira. Considera-se que o papel do corretor de imóveis, é o de intermediar a negociação das propriedades, visto que seu papel está crescendo e se tornando crucial. Ele deve agir com honestidade, lealdade e diligência ao desempenhar as suas atividades, caso contrário, sofre responsabilidade civil. Para atender ao objetivo proposto o presente estudo pauta-se em uma metodologia de natureza bibliográfica, jurisprudencial e legislativa. Como coleta de dados foi adotado, entre os principais resultados encontrados, a importância dos elementos essenciais para a elaboração de um contrato de compra e venda de um bem imóvel e bem como falta de conhecimento por parte dos próprios corretores imobiliários de como deve ser elaborado esse documento. Percebeu-se também a grande frequência de má-fé por parte desses profissionais, ocasionando na responsabilidade civil. Outro ponto que merece destaque diz respeito à efetivação correta das obrigações contratuais realizadas pelo corretor imobiliário, sendo ele o único responsável pelos danos causados à parte afetada. A grande ocorrência de ilegalidade por parte desses profissionais e dos danos causados à parte afetada, acontece devido à hipoteca ou penhora de imóveis que, por circunstâncias legais, nunca deveriam ter acontecido. Portanto vale ressaltar que para que essas ações sejam resolvidas, o papel do ordenamento jurídico brasileiro e as decisões dos tribunais deve ser para punir os profissionais que agem com má-fé têm um papel fundamental.

**Palavras-chave:** Responsabilidade civil. Corretor de imóveis. Contratos imobiliários. Boa-fé contratual.

## ABSTRACT

This work carried out a detailed analysis of the civil liability of real estate agents in contracts for the purchase and sale of real estate. The objective is to explain the scope of civil liability of the real estate agent in contracts for the purchase and sale of real estate in light of Brazilian legislation. Since the role of the real estate agent, of intermediating the negotiation of properties, is growing and becoming crucial. He must act with honesty, loyalty and diligence when carrying out his activities, otherwise he will suffer civil liability. To meet the proposed objective, this study had a bibliographic, jurisprudential and legislative character. Among the main results found, the importance of the essential elements for drawing up a purchase and sale contract for a property and the lack of knowledge on the part of real estate agents themselves of how this document should be drawn up was noted. It was also noticed the great frequency of bad faith on the part of these professionals, leading to civil liability. Another point that

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

deserves to be highlighted is that if the real estate agent correctly carries out his contractual obligations, he may be solely responsible for the damages caused to the affected party. The great occurrence of illegality on the part of these professionals and the damage caused to the affected party occurs due to the mortgage or seizure of properties that, due to legal circumstances, should never have happened. It is worth mentioning that for these actions to be resolved, the role of the Brazilian legal system and the decisions of the courts to punish professionals who act in bad faith play a fundamental role.

**Keywords:** Civil responsibility. Realtor. Property purchase and sale contract.

## 1 INTRODUÇÃO

É notório que na última década apesar da população brasileira ter tido um crescimento menor do que o de décadas anteriores houve uma crescente oscilação em relação à aquisição de propriedades, uma vez que a cada ano se torna menos burocrático adquirir um imóvel. Sendo assim, a complexidade de encontrar a edificação ideal está crescendo. Isso deve ao fato da sociedade estar se tornando mais exigente nos pré-requisitos para adquirir a casa dos sonhos ou o espaço idealizado para seu negócio. Nesse sentido, o papel do corretor de imóveis, de intermediar a negociação das propriedades, está crescendo e se tornando crucial.

O corretor imobiliário tem a função de agir com honestidade, lealdade e diligência ao desempenhar as suas atividades. Ele deve efetuar todo o processo da forma mais transparente possível, recolhendo e fornecendo todas as informações essenciais tanto para o proprietário como para o comprador ou locatário, assim, é responsabilidade do corretor agir com boa-fé. Ocorrendo ações de negligência, imprudência ou imperícia na atuação de sua atividade é remetida à responsabilidade civil.

É importante destacar que, atualmente, a responsabilidade civil do corretor imobiliário é regida, principalmente, pelo Código Civil (CC) brasileiro, mais especificamente entre seus artigos (art.) 722 e 729. Na legislação citada, são apresentados os direitos e deveres desses, permitindo ampliar a segurança dos mesmos e também da sociedade. Ela também permite que caso ocorra alguma adversidade a parte afetada busque reparações judiciais contra o corretor, visando reparar os danos, sejam eles materiais ou morais.

É preciso frisar que apesar da legislação vigente, ainda existem profissionais que agem com má-fé. Eles efetuam promessas enganosas, que não correspondem à realidade do local a ser tratado. Essa ocorrência é frequente para o proprietário, mas, principalmente, para a pessoa que está interessada em realizar a compra ou a locação do local.

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

Dessa forma, por meio de um estudo interdisciplinar que percorreu as áreas de direito civil e imobiliário, este trabalho discute as possibilidades de responsabilidade civil do corretor de imóveis nas transações imobiliárias, dentro dos contratos de compra e venda. Nesse sentido, este trabalho visa responder à seguinte pergunta: É possível responsabilizar o corretor de imóveis quanto à segurança jurídica dos contratos de compra e venda de bens imóveis?

Essa análise considerada importante uma vez que é notória a necessidade de formalização das transações imobiliárias a fim de preservar as partes, conferindo-as segurança jurídica. Assim, o contrato de compra e venda de um bem imóvel, elaborado pelo corretor de imóveis é um instrumento fundamental na garantia de um negócio firme e seguro. E a principal relevância deste estudo é devido ao fato dele delimitar os riscos oriundos de um contrato de trabalho frágil, bem como eventual responsabilidade do corretor imobiliário que o elaborou.

Visando isso, o presente estudo tem como objetivo geral explicitar o alcance da responsabilização civil do corretor de imóvel nos contratos de compra e venda de um bem imóvel à luz da legislação brasileira. Para isso, ele foi respondido por meio dos seguintes objetivos específicos: analisar a atuação do corretor de imóveis nos contratos de compra e venda de um bem imóvel; expor os requisitos necessários de um contrato de compra e venda de bem imóvel firme e seguro; identificar possíveis falhas nos contratos de compra e venda de bem imóvel e suas implicações jurídicas; e apontar as consequências jurídicas para o corretor de imóveis em caso de má formulação do contrato de compra e venda de um bem imóvel.

Para que esses objetivos fossem respondidos, este trabalho possui um caráter bibliográfico, jurisprudencial e legislativo. Todo o estudo ocorre através de pesquisas em livros da área, artigos e, principalmente, em leis de corretor de imóveis. Além disso, houve também uma expressa colaboração de experiência prática, na área estudada, por parte dos autores deste trabalho. Essa contribuição de vida em conjunto com os arquivos citados anteriormente foram fundamentais para identificar os principais pontos do trabalho.

Para que os presentes objetivos fossem atingidos, este trabalho divide-se em cinco seções. A primeira seção informa toda a introdução da pesquisa, incluindo a contextualização sobre o assunto, a pergunta de pesquisa, a relevância do tema, o objetivo geral e os objetivos específicos e a metodologia utilizada; A seção dois aborda sobre a figura do corretor de imóveis diante dos contratos de compra e venda de bens imóveis; a seção três enfatiza sobre a responsabilidade civil do corretor de imóveis: noções gerais; a seção quatro informa a a reparação como proteção

e garantia ao direito dos polos contratuais; e, para finalizar, a seção cinco traz as principais conclusões do estudo.

## **2 A FIGURA DO CORRETOR DE IMÓVEIS DIANTE DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS**

Desde os primórdios das civilizações antigas, a origem dos contratos de compra e venda de bem imóvel está relacionada à troca. Nesse modelo, prevalecia a troca ou a permuta por objetos. No início foram utilizadas as cabeças de gado (*pecus*, dando origem à palavra “pecúnia”); anos depois os metais preciosos. Com o surgimento destes atribuídos ao seu peso, passando a ter valor determinado, surgiu algo mais de valor, ou seja, a moeda e, com ela, a compra e a venda.

Dar-se o nome de compra e venda o contrato bilateral em que uma parte apresenta a prestação e outra parte a contraprestação de certo valor em dinheiro. O código civil o enuncia desta forma: o art. 481 do Código Civil dispõe, *in verbis*: “Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”. (BRASIL, 2002)

Com a concepção natural da coisa, enxergou-se a necessidade da moradia de um indivíduo em um local físico, pela simples questão das pessoas terem a necessidade não só de morar, mas também de trabalhar. Na antiguidade, até mesmo os nômades estabeleciam temporariamente o seu local de abrigo, antes de partir para outro. Nos tempos antigos, não era comum se ter um local formalizado como posse de alguém, como o governo tinha muitas terras cedia para alguns dos seus privilegiados.

Já nos tempos atuais, com a democracia e a Constituição Federal de 1988, é previsto o direito de propriedade. Com a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/73) nas suas searas registrais previstas, tem a dos imóveis, com isso, em qualquer negociação de bem imóvel é indispensável a confecção de um contrato de compra e venda de uma propriedade. (BRASIL, 1973)

Nos contratos de compra e venda de bem imóvel, tem que haver alguns elementos essenciais, como: a identificação das partes corretas da negociação; os dados do imóvel objeto da negociação; a forma, o valor e as condições de pagamento; data efetiva da transferência da propriedade; cláusulas obrigacionais entre as partes; no que tange com

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

relação à rescisão contratual; certidões das partes, do imóvel; documentação das partes envolvidas no processo; e as devidas assinaturas das partes contratantes e testemunhas.

Sendo minutado um contrato de compra e venda de bem imóvel com todos esses requisitos preenchidos, torna-se uma transação mais segura juridicamente, ficando a negociação com pressupostos aptos a lavratura de uma escritura de compra e venda definida no Cartório de Registro Imobiliário.

Nos negócios imobiliários brasileiros, depara-se com a falta de conhecimento por parte de profissionais envolvidos nas transações imobiliárias, no que tange o contrato de compra e venda de bem imóvel. Até mesmo se utilizando de má fé visando unicamente o retorno financeiro da operação, por meio dos honorários de corretagem, sem terem preocupação alguma com as partes ali envolvidas e os riscos oriundos de um contrato de compra e venda de bem imóvel mal formulado.

Uma transação imobiliária com um contrato falho e vago acarreta transtorno e divergências entre as partes envolvidas. Isso ocorre em virtude da falta de clareza nas informações prestadas, gerando uma grande insegurança jurídica ocasionando litígios. Além disso, também existem os riscos financeiros, que podem vim a ocorrer partir do momento que o preço e a forma de pagamento não são estipulados de forma precisa, clara e transparente. Tudo isso pode fazer com que possa haver a inadimplência com atraso ou pagamento incompleto.

Uma grande insegurança jurídica para as partes contratantes, no ponto de vista legal da negociação transcrita em um contrato de compra e venda de bem imóvel, é com relação aos títulos de propriedade. O corretor de imóveis antes da elaboração da minuta de contrato de compra e venda de bem imóvel, tem o dever de checar a situação atual do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, para saber se não há nenhum ônus gravado na sua respectiva matrícula, verificando se está livre e desembaraçado de qualquer ônus. Quando não há essa devida preocupação é possível estar assinando um documento sem a sua devida presunção legal, em que as partes podem se depararem com um forte prejuízo e ingressar na justiça atrás de seus direitos.

O contrato de compra e venda de bem imóvel tem sua natureza jurídica de forma bilateral, onerosa, consensual, cumulativa e solene em regra. Como disposto no artigo 108 a seguir:

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

Na questão bilateral gera obrigações recíprocas para o comprador e vendedor, um de pagar o preço em dinheiro e outro de transferir o domínio de certa coisa.

Na questão consensual há um acordo e a vontade entre as partes, independente da entrega da coisa.

Na questão onerosa ambos envolvidos obtêm proveito, um em receber o pagamento pelo valor ajustado e o outro em entregar o bem objeto da transação.

Na questão cumulativo diz respeito as prestações são certas, mas as em partes podem antever as vantagens e os sacrifícios, que se equivalem quando se tem coisas futuras ou presentes, mas sujeitas a risco iminente.

Não solene em regra, ou seja: de forma livre, solene na alienação de imóveis, sendo nesse caso exigida a escritura pública. (BRASIL, 2002)

Um dos elementos basilares de um contrato de compra e venda de bem imóvel é o consentimento, que é a capacidade das partes para vender e comprar, devendo ser livre e espontâneo, sob pena de ser anulável, bem como prejudicar a coisa e o preço. Não basta a capacidade genérica, para que ocorra a venda, é preciso também possuir a específica, dessa forma, é possível alienar o bem. É importante frisar que a obrigação de entregar por parte do vendedor pressupõe o poder de disposição e a do comprador basta a capacidade de obrigar-se.

As incapacidades genéricas dos artigos 3º e 4º do Código Civil não impedem que os seus portadores realizem toda sorte de negócios jurídicos, especialmente os de compra e venda. Isso ocorre uma vez que podem ser supridas pela representação, pela assistência e pela autorização do Juiz (Código Civil, arts. 1.634, V, 1.691, 1.748 e 1774). (BRASIL, 2002)

O preço é o segundo elemento essencial da compra e venda. Sem a sua fixação a venda é nula (*sine pretio nulla venditio*, dizia Ulpiano). O preço do objeto é convencional uma vez que é negociado entre as partes contratantes antes de fazer a minuta contratual, mas na hora de ser inserido o valor de compra e venda na minuta ele passa a ser determinado, sendo fixado conforme a taxa do mercado local. Pode-se ter também um valor indeterminado baseado no preço do custo de uma obra, no preço em vigor no dia da expedição, na melhor oferta, o preço do costume, entre outros, apenas não admitida a indeterminação absoluta do preço (GONÇALVES 2012, p.221). A coisa de um dos objetos do contrato de compra e venda de bem imóvel atende aos requisitos da existência, individuação e disponibilidade. Não existe contrato de compra e venda de bem imóvel sem a coisa. Isso é explicado uma vez que sem o objeto, é nulo esse instrumento. Existe a compra e venda de uma coisa futura no caso de um imóvel a ser construído, mas ele fica contratualmente resguardado perante um registro de incorporação, um memorial descritivo,

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

venda de uma coisa incerta, no conceito de individuada da coisa, conforme (Código Civil, arts. 243, 252, 484) (BRASIL, 2002).

Os efeitos da compra e venda geram obrigações recíprocas e de responsabilidade pelos vícios redibitórios e pela evicção. Devem constar na minuta contratual cláusulas pertinentes aos efeitos secundários ou subsidiários. A responsabilidade pelos riscos, da tradição no registro de imóveis a coisa pertence ao vendedor. O risco de a coisa perecer ou se danificar é por sua conta, e os de o preço se perder, por conta do comprador, tem efeito no art. 492 do Código Civil (BRASIL, 2002).

O corpo do contrato de compra e venda deve ter basicamente, a seguinte estruturação: As partes contratantes, o objeto da venda, o preço certo e ajustado, a forma de pagamento, a pactuação da forma de entrega do imóvel preservando o seu estado de quando foi celebrado a negociação, as responsabilidades das despesas inerentes ao imóvel, a segurança que está expressa nos artigos 417 ao 419 do CC, a irrevogabilidade e irretratabilidade, as assinaturas dos contratantes acompanhadas de duas testemunhas, gerando assim o caráter sinalagmático (BRASIL, 2002).

## **2.1 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA PROFISSÃO DE CORRETAGEM - LEI Nº 6.530/78.**

A profissão de Corretor de Imóveis foi regulamentada pela (Lei nº 6.530/78), com alterações introduzidas pela (Lei nº 10.795/2003) e (Lei nº 13.097/2015, artigo 139) (BRASIL, 1978), (BRASIL, 2003) e (BRASIL, 2015).

Conforme informa o sistema formado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e os Conselhos Regionais (CRECI), “dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.” (Lei nº 6.530/78) (BRASIL, 1978).

Conforme o vigor da (Lei nº 6.530/78), no que tange em seus artigos, o Corretor de Imóveis pode exercer as suas devidas funções em todo o Território Nacional, desde que possua o título de técnico em transações imobiliárias. Título esse que lhe habilita transacionar através de intermediação própria, seja na compra e venda, na permuta e na locação de imóveis, podendo ainda opinar em diversas transações imobiliárias, como uma avaliação mercadológico e na administração locatícia (BRASIL, 1978).

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

As pessoas jurídicas também poderão exercer determinadas funções, desde que em cumprimento com a presente Lei, em que terão que se habilitarem com uma inscrição jurídica no COFECI/CRECI. Além disso, terão que ter um Corretor de Imóveis habilitado com seu CRECI pessoa física para ser responsável pela Pessoa Jurídica (PJ). A inscrição tanto do Corretor Pessoa Física como o da Pessoa Jurídica, será objeto de Resolução do conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A função do COFECI/CRECI é a fiscalização do exercício irregular da profissão e de manter a disciplina por parte dos que fazem parte do mercado imobiliário brasileiro. Trata-se de uma autarquia Federal, com personalidade jurídica de direito público, vinculada ao Ministério do Trabalho, com sua autonomia administrativa, operacional e financeira.

O corretor de imóveis pode exercer suas funções de forma autônoma ou vinculada a uma ou mais imobiliárias, mediante um contrato de associação específico. Desde que esteja registrado no sindicato, em caso de inexistência do mesmo, se registra nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis.

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

- I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;
- II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;
- III - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
- IV - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade de profissional sem mencionar o número de inscritos;
- V - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
- VI - violar o sigilo profissional;
- VII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantias ou documentos que lhe tenham sido entregues a qualquer título;
- VIII - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;
- IX - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção;
- X - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional (BRASIL, 1978).

Assim sendo, pode-se observar que a profissão de Corretor de Imóveis tem o devido amparo legal. É importante frisar que esse amparo é estabelecido pelos seus respectivos conselhos através da sua legislação algumas normas a serem seguidas pelos mesmos no exercício da sua profissão. Caso venha a cometer alguma infração será penalizado através de processos administrativos no conselho de ética, podendo até perder o seu registro.

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

## 2.2 PRINCÍPIO DA BOA-FÉ CONTRATUAL E O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL DO CORRETOR

Tendo em vista que o princípio da boa-fé é um dos mais importantes e basilares da obrigação de um contrato de compra e venda de bem imóvel, conforme o que se diz que os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução os princípios de probidade e boa-fé (CC, art. 422). Esse princípio teve o papel de inovar o Código Civil de 2002, fortalecendo as questões obrigacionais dos contratos e objetivando o direito das coisas. Além do artigo citado anteriormente, mais dois se expressam em função do princípio supracitado sendo eles: o artigo 113 “Os negócios devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração” e o 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”. Sendo eles de grande relevância, uma vez que demonstram a objetividade da coisa através da boa-fé contratual.

Baseado nesses artigos e no seu Código de Ética Profissional estabelecido pela, (Resolução-COFECI nº326/92, publicada em 08/0792, DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO nº129, fls 8821, seção 1), o corretor de imóveis tem que prestar uma assessoria em suas negociações com a maior ética e transparência profissional pautada sempre na boa-fé, para assim proteger os interesses das partes como um todo.

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

- I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;
- II - apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio;
- III - recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral;
- IV - comunicar, imediatamente, ao cliente o recebimento de valores ou documentos a ele destinados;
- V - prestar ao cliente, quando este as solicite ou logo que concluído o negócio, contas pormenorizadas;
- VI - zelar pela sua competência exclusiva na orientação técnica do negócio, reservando ao cliente a decisão do que lhe interessar pessoalmente;
- VII - restituir ao cliente os papéis de que não mais necessite;
- VIII - dar recibo das quantias que o cliente lhe pague ou entregue a qualquer título;
- IX - contratar, por escrito e previamente, a prestação dos serviços profissionais;
- X - receber, somente de uma única parte, comissões ou compensações pelo mesmo serviço prestado, salvo se, para proceder de modo diverso, tiver havido consentimento de todos os interessados, ou for praxe usual na jurisdição (COFECI nº326/92).

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

Sendo assim, pode-se verificar que através da ação de agir com a má-fé, o Corretor de Imóveis irá infringir não só diretamente o Código Civil Brasileiro, mas, principalmente, o Código de Ética Profissional, podendo sofrer sanções tanto na área civil como na penal.

### **3 RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS: NOÇÕES GERAIS**

Percebe-se que a Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis é de reparar um dano causado a um terceiro, baseado na sua análise mal feita de um Contrato de Compra e Venda acarretando danos às partes. Dessa forma, ocorre violação das suas cláusulas contratuais previstas em leis e no ordenamento jurídico brasileiro.

Trazendo esse conceito para o âmbito do Direito Privado, e seguindo essa mesma linha de raciocínio, diríamos que a responsabilidade civil deriva da agressão a um interesse eminentemente particular, sujeitando, assim, o infrator, ao pagamento de uma compensação pecuniária à vítima, caso não possa repor in natura o estado anterior de coisas (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p.54).

O termo responsabilidade vem da raiz latina, vinculando o devedor nas questões contratuais verbais do direito romano. Nessa época, para se ter a Responsabilidade Civil tinha que se ter a base de que havia acontecido um dano, a culpa do autor e a relação de causa entre o fato e o mesmo dano. Nos tempos romanos a humanidade não falava em fator culpa e o dano despertava a fúria do ofendido. Assim, não havia o direito e sim a dominação da vingança privada. No direito francês, surgiram alguns princípios, que tiveram papel relevante sobre outros povos, fortalecendo o princípio aquiliano, consagrando que havendo culpa, mesmo que leve, é obrigado a indenizar.

Dessa forma, é importante frisar que a responsabilidade do corretor de imóveis tem total aspecto na questão social, todo dia se tem pessoas em busca da realização do sonho da compra do seu imóvel, seja ele residencial urbano, da praia, do campo ou comercial.

#### **3.1 CONCEITO E BASE LEGAL DA RESPONSABILIDADE DO CORRETOR NO CÓDIGO CIVIL E NO CÓDIGO DO CONSUMIDOR**

A responsabilidade civil é conceituada como contratual do corretor de imóveis, em que caso não faça de uma forma correta suas obrigações contratuais, poderá ser o único responsável

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

pelos danos ao cliente. Pode-se destacar: “A responsabilidade civil contratual se origina do inadimplemento das obrigações contratuais assumidas pelo corretor de imóveis, quando o resultado útil do contrato não é atingido ou é de forma diversa do que se pactuara” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017, p. 337).

Sendo assim, fica com uma total clareza que se o corretor de imóveis não cumprir com suas obrigações contratuais de forma bastante profissional, será responsabilizado pelos danos causados as partes envolvidas no processo. A responsabilidade civil pode ser classificada em objetiva ou subjetiva, esta última será abordada mais adiante.

Já na questão da responsabilidade objetiva, não tem a necessidade de comprovar a culpa ou dolo do agente causador do dano, sendo suficiente a comprovação do nexo causal entre a conduta do agente e o dano causado à vítima. Como destaca Arnaldo Rizzardo (2020, p. 277), “na responsabilidade objetiva, não se examina a conduta, mas sim o resultado”.

No caso específico do corretor de imóveis, a responsabilidade é subjetiva, uma vez que o Código Civil estabelece que a obrigação de reparar o dano causado por ato ilícito depende da comprovação da culpa do agente (BRASIL, 2002). No entanto, é importante ressaltar que há situações em que a responsabilidade pode ser objetiva, como nos casos de publicidade enganosa ou falsa (BRASIL, 1990).

Para isso, é mais do que necessário a ética profissional do corretor de imóveis, baseado na sua clareza com o que conduz todo o processo desde do primeiro contato com o cliente, na divulgação do imóvel, na condução das tratativas e, principalmente, na elaboração da minuta contratual.

Partindo da questão de que um cliente tenha tido seus direitos violados, seja na questão física ou moral, em que ele se sinta prejudicado, terá todo direito de buscar a devida reparação do conflito responsabilizando civilmente o Corretor de Imóveis. Essa responsabilização é efetuada perante ao Código Civil Brasileiro e do Consumidor, lembrando que o cliente terá que está respaldado pelo Contrato de Intermediação Imobiliária pactuado entre as partes. “**Art. 722:** Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas” (BRASIL, 2002).

Corretagem ou mediação é o contrato pelo qual uma das partes, denominada corretor, obriga-se a obter determinados negócios ou informações acerca dos mesmos para a segunda, denominada comitente, mediante retribuição de natureza econômica e sem

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

vínculo de dependência. O objetivo do contrato é encaminhar a celebração de outro, a ser firmado entre as partes aproximadas pelo corretor (PETRILLI; RAUL, artigo, 10/2014).

Sendo assim, trazendo a discursão para o Código Civil e atrelando ao Código de Ética Profissional do Corretor de Imóveis, ele tanto tem responsabilidade na área Civil como na Criminal. Isso ocorre uma vez que comprovado o dano às partes envolvidas no processo e o motivo tenha sido dado por imperícia e negligência da sua parte. “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” (Código de Ética do Corretor de Imóveis), (COFECI nº326/92).

Caso venham a serem comprovados os fatos previstos em lei, o Corretor de Imóveis tem o dever de indenizar a parte prejudicada. Contudo, se ele agiu com lisura e correspondeu com as suas demandas e obrigações estabelecidas no Contrato de Corretagem, ele será totalmente isento de reparação alguma as partes que se sentiram prejudicadas.

No que diz respeito ao artigo 723, do Código Civil de 2002, a responsabilidade contratual do corretor de imóveis, o qual tem a obrigação de executar e mediar com diligência e prudência, bem como prestar ao cliente todas as informações sobre o andamento do negócio (BRASIL, 2002). Já na questão do Direito do Consumidor, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) trouxe mudanças significativas para a responsabilidade civil, especialmente no que diz respeito à responsabilidade objetiva e inversão do ônus da prova (BRASIL, 2019).

Baseado no artigo 12 do CDC, o fornecedor de produtos ou serviços é responsável pelos danos causados aos consumidores, independentemente de culpa, quando através da sua profissão, implicar em risco para os consumidores (art. 12). Também pode se dar relevância ao artigo 14 do CDC, que estabelece a responsabilidade objetiva do fornecedor nos casos em que o produto ou serviço apresenta vício ou defeito que o torne impróprio ou inadequado ao consumo a que se destina (BRASIL, 1990).

Sendo assim, tem-se tudo isso com o objetivo de proteger o consumidor, que na maioria das vezes está em desfavorecimento na relação de consumo. Como trás Flávio Tartuce (2019, p. 921), “o direito do consumidor busca, fundamentalmente, reequilibrar as relações entre fornecedores e consumidores, protegendo este último, parte mais fraca relação jurídica”.

Em virtude disso, o corretor de imóveis tem que está informado das normas e obrigações estabelecidas pelo CDC, para ofertar um serviço de qualidade e, assim, não ter demandas judiciais futuras com os clientes. Além da relação de consumo o corretor também é

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegauo@unifacex.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

responsável aos prejuízos causados aos terceiros em decorrência da sua má atuação com negligência e imprudência comercial.

O corretor de imóveis deve sempre ser transparente nas suas informações dentro da sua função, estabelecendo assim uma parceria leal entre ambas as partes, e uma negociação leal e sem vícios a serem sanados e nem prejudicial ao terceiro. Fazendo o contrário disso tudo o mesmo, estará cabível de sanções civis e pagamento de indenizações por danos morais e materiais.

### **3.2 OS PRESSUPOSTOS DE REPARAÇÃO E A RESPONSABILIDADE SUBJETIVA DO CORRETOR**

Os pressupostos da responsabilidade civil são fundamentais para que se possa configurar a obrigação de indenizar em casos de danos causados a terceiros. Segundo a doutrina majoritária, são quatro os pressupostos da responsabilidade civil: ação ou omissão voluntária, relação de causalidade ou nexos causal, dano e culpa (VENOSA, 2018).

Caso o corretor de imóveis faça ou deixe de fazer de forma voluntária uma ação já se tem uma responsabilização civil, uma vez que já se pressupõe que a vontade de realizar ou não já se resultou no dano causado. A responsabilidade civil não está atrelada somente as condutas ilícitas, mas também em casos de condutas lícitas, desde que causem danos a terceiros. Dessa forma, pode-se afirmar que por parte do Corretor de Imóveis a Responsabilidade Civil trata de caráter subjetivo, derivando-se da culpa ou do dolo causado a terceiros.

Na responsabilidade subjetiva, é necessário comprovar a culpa ou dolo do agente causador do dano para que haja a obrigação de reparar o prejuízo causado à vítima. Nessa questão, (Gonçalves; 2020, p. 174) corrobora que, “na responsabilidade subjetiva, o nexos causal está subordinado à verificação de dolo ou culpa do agente”.

Sendo assim, o corretor de imóveis em uma tratativa de êxito em que será minutado um contrato de compra e venda, tem que ter total atenção ao que foi acertado. Essa ação será transposta através de cláusulas contratuais para não ser responsabilizado de forma subjetiva com a comprovação do dano causado a terceiro. Isso ocorre uma vez que ele será o responsável por analisar toda parte técnica do instrumento comprobatório da negociação.

## **4 A REPARAÇÃO COMO PROTEÇÃO E GARANTIA AO DIREITO DOS POLOS CONTRATUAIS**

No Brasil, nos tempos mais remotos, a proteção e garantia ao direito das partes envolvidas em um contrato eram mais frágeis. Apesar de que antes da consagração da Constituição Federal de 1988 e do Código Civil de 2002 já existia a previsão legal de responsabilidade civil das partes. Nesse momento, uma das partes poderia ser responsabilizada caso ensejasse prejuízo ao outro polo contratual.

É importante frisar que foi com o advento dos referidos diplomas legais que passou-se a definitivamente a se ter mais clareza e direcionamento sobre tal instituto do Direito. Tanto a Constituição Federal de 1988 como o Código Civil de 2002 trouxeram mudanças relevantes para a área da responsabilidade civil. Isso ocorreu uma vez que foi através deles que foram definidos os princípios, regras, e diretrizes que, por exemplo, regem as relações jurídicas dos indivíduos, e, por consequência, abrangem também os contratos imobiliários.

Além disso, a introdução no início dos anos noventa da Lei nº 8078/90, que é o CDC, também efetuou alterações consideráveis nos contratos de imóveis no que tange à responsabilidade civil. Isso desde a aquisição (contrato de compra e venda de bem imóvel), locação e até construção imobiliária. Dessa forma, torna-se importante ressaltar que todas as referidas leis influenciam diretamente na previsão de eventuais danos às partes, sejam eles materiais ou morais.

### **4.1 DANOS MATERIAIS E MORAIS CAUSADOS NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

Notoriamente, uma situação não tanto incomum acontece na relação entre consumidor (comprador do imóvel) e fornecedor (proprietário, construtora, incorporadora, entre outros) dentro do mercado de imóveis. Esse fato consiste na maioria das vezes em prejuízos financeiros ou patrimoniais decorrentes da aquisição de determinado imóvel, que na verdade por circunstâncias legais, como hipoteca ou penhora, por exemplo, nem deveria ter sido posto a venda, tampouco havido intermediação do corretor de imóveis.

Tais prejuízos financeiros ou patrimônios são o que se define por danos materiais. Nesse sentido, Marcus Vinicius Mariot Pereira, define: “A responsabilidade civil consiste no dever

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

de indenizar o dano suportado por outrem. Assim, a obrigação de indenizar, nasce da prática de um ato ilícito” (PEREIRA, 2023). E de acordo com o Código Civil, em seu artigo 186, configura-se dano material aquele o qual se origina de ato omissivo ou comissivo, agindo de forma voluntária, com negligência ou imprudência, causando prejuízo a outrem.

No tocante a intermediação das relações contratuais, o corretor de imóveis deve estar atento para não incorrer em atos prejudiciais ao negócio e às partes. Cujas responsabilizações civis podem recair sobre si, dentre eles, por exemplo, não fornecer informações corretas e precisas, isto é, o profissional deve saber exatamente o produto o qual está negociando, qual seja obviamente um imóvel, logo deve conhecê-lo precisamente e fornecer informações fidedignas dele.

Nesse contexto, o corretor de imóveis também não pode omitir informações importantes a respeito do imóvel ou algo que possa vir gerar algum gravame nele, por meio de uma ação da justiça já em curso que discute tal imóvel em questão, por exemplo, e que venha, por conseguinte venha a prejudicar o terceiro comprador de boa-fé.

Contudo, quando tal situação acontece, e o comprador sofre um dano, é possível a responsabilização do corretor de imóveis, nos termos do art. 927 do código civil, *in verbis*:

Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem (BRASIL, 2002).

Ou seja, independentemente de culpa, o profissional pode responder e, conseqüentemente, ter que reparar o dano causado ao terceiro de boa-fé. É importante frisar que normalmente a aquisição de imóveis muitas vezes corresponde a realizações de sonhos de muitas famílias, que depositam confiança no intermediador responsável pela aproximação das partes e conseqüentemente da efetivação do negócio.

Nesse sentido, é de suma importância o domínio técnico e ético do corretor de imóveis no curso da negociação, na análise do contrato de compra e venda, bem como dos documentos legais do imóvel e certidões fiscais das respectivas partes envolvidas. Assim, após qualificação positiva desses documentos, o corretor pode ter certeza e garantir as partes que o negócio está sendo realizado de forma firme, confiável e que não deixe margem para contestações futuras.

Todavia, ao se falar de possíveis danos por atos imprudentes, imperitos ou negligentes do técnico de transações imobiliárias que eventualmente possam acarretar danos materiais as

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

partes, não se deve ignorar também outros possíveis prejuízos, a depender do caso concreto, os danos morais. Eles estão previstos nos diplomas do art. 186 e 927 citados anteriormente, como também no Código de Defesa do Consumidor, cujo artigo 6º, VI, estabelece que “a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos” (BRASIL, 1990).

A cerca dos danos morais, em artigo público por Priscila Calisto, é definido que eles de forma diversa ao dano material, atingem outro aspecto, quais sejam: a dor psicológica, o sofrimento, constrangimento, ou seja, tudo aquilo que não é tangível, ficando assim no âmbito emocional, mas assim como o outro tipo de dano, também potencialmente nocivo (CALISTO, 2023). Indubitavelmente, é comum em ações no poder judiciário, verificar-se dentre os pleitos nas petições iniciais, tanto a indenização por danos materiais como por danos morais, tendo em vista que na prática as duas facilmente podem se configurar ao mesmo tempo.

Pode-se perceber tal situação nos contratos de compra e venda bem imóvel mal elaborado, cujo corretor agiu com negligência, imprudência e até mesmo com fraudulência, quando há conflito de interesses dele. Dessa forma, o profissional age em benefício próprio ou de terceiros no lugar de priorizar o interesse de seu cliente, e que eventualmente pode levar perda financeira para este além de uma quebra de expectativa quanto ao bem que iria adquirir, causando-o além dos danos econômicos, também abalo psicológico.

Logo, para que a negociação seja perfeita e segura a todas as partes, pela parte do corretor de imóveis, ele deve sempre seguir os princípios éticos e profissionais, uma vez que é a partir deles que há o direcionamento corretor das suas condutas enquanto profissional do ramo imobiliário. E, sabendo da responsabilidade de que tem, agirá sempre de forma proba, técnica, transparente e em defesa dos direitos dos seus clientes.

Por fim, analisando os possíveis danos que podem surgir às partes em virtude da atuação do corretor, afirma-se que é necessário ao domínio de todos os fatores retro mencionados, como também ter conhecido da Lei, sobretudo do Código Civil e de Defesa do Consumidor. Além disso, é importante ressaltar que praticar a empatia para com o cliente, colocando o interesse dele em primeiro lugar para que a partir o profissional seja justamente reconhecido positivamente dentro do mercado no qual atua.

## **4.2 A EFICÁCIA DA PUNIÇÃO PECUNIÁRIA DIANTE DA REPARAÇÃO DA VÍTIMA E DA CONDENÇÃO AO CAUSADOR DO DANO**

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

Infelizmente, no Brasil, não são incomuns casos de clientes que saem lesados em negócios imobiliários mal feitos, mal instruídos ou até mesmo com emprego da má-fé. Diante desse cenário, a previsão de punição aos responsáveis e reparação às vítimas dos negócios prejudiciais ocorre em nosso ordenamento legal por meio da função reparatória e punitiva em nível de responsabilidade civil.

Na linha de pensamento de (GAGLIANO, 2021), a função reparatória na responsabilidade civil, tem como objetivo devolver à vítima do dano a situação anterior antes do prejuízo ocorrer, ou que ao menos se aproxime disso através da devolução do bem perdido ou eventual indenização. Nesse sentido, dentro do mercado imobiliário, partindo do pressuposto que ocorreu dano causado por um corretor de imóveis no negócio firmado - apesar de existir a possibilidade também do dano advir das outras partes – se deve, para efeitos de reparação cível, inicialmente, identificar o dano sofrido, o qual pode incluir assuntos como negligência, fraude, violação de contrato, vícios ocultos na propriedade, entre outros.

Ainda nesse contexto, avalia-se o dano de fato causado, isto é, o impacto pessoal e, sobretudo financeiro oriundos da transação. Determinados esses fatores, a vítima poderá tentar solucionar o problema, ou seja, recuperar-se do prejuízo financeiro, de forma extrajudicial ou amigável, caso a parte causadora do dano assim reconheça pelo erro e esteja disposta de fato a corrigi-lo reparando a parte lesada.

Contudo, não é exagero afirmar que na grande maioria das situações, os casos não são resolvidos na esfera administrativa ou amigável, mas na realidade são movimentadas ações judiciais contra a parte responsável pelo dano. Essa forma pode garantir de fato ao prejudicado o direito a reparação plena, por meio de condenação em pecúnia ao responsável pelo dano, qual seja, hipoteticamente, por exemplo, o corretor imobiliário.

Um exemplo disso é a condenação desse profissional a indenizar o comprador do imóvel. Segundo o portal de notícias do Poder Judiciário de Santa Catarina, em publicação a respeito do tema, temos:

A 4ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), em matéria sob a relatoria do desembargador Luiz Felipe Schuch, condenou um corretor de imóveis ao pagamento de indenização moral para um comprador, no Vale do Itajaí, vítima de um golpe na venda de um terreno. Além de pagar R\$ 3 mil, acrescidos de juros e correção monetária, o corretor ainda terá de indenizar o comprador em mais R\$ 25 mil pelos danos materiais (TJSC, 2022).

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

Ou seja, através de decisões como essa que se pode levantar outro tipo de função da responsabilidade civil, a função punitiva ao sancionatória. Conforme Rosenvald, tal função é a “sanção consistente na aplicação de uma pena civil ao ofensor como forma de desestímulo de comportamentos reprováveis”. Logo se entende que não basta somente à reparação como forma de coibir a má prática profissional, quando na verdade é necessário também punir o responsável por ela a fim demonstrar segurança jurídica para mercado e aos seus usuários, os quais não podem sofrer prejuízos sem a devida reparação.

Do ponto de vista do Conselho Federal do profissional de transações imobiliárias, lesão aos clientes é considerada algo totalmente antiético. Como se pode observar no Art. 3º, I, do Código de Ética dos Corretores de Imóveis, cujo teor é “I – considerar a profissão como alto título de honra e não praticar nem permitir a prática de atos que comprometam a sua dignidade”. Entre outras disposições presentes no código que também vão neste sentido que é necessária probidade ao profissional em seu trabalho (COFECI nº326/92).

Nesse sentido, o corretor deve ser pautado por princípios como honestidade, imparcialidade, transparência, assim como respeitar os interesses dos seus clientes em detrimento do seu, quando este os prejudica. É necessária atenção sempre a essas premissas da ética, uma vez que, assim como demonstrado neste trabalho, existem instrumentos legais de punição ao profissional que não se encontrar alinhados às boas práticas.

Logo, na medida do possível, quando identificado o problema, mencionado o dano e o eventual corretor responsável por ele, pode-se afirmar que o este profissional pode, sim, ser responsabilizado. E, como mencionado anteriormente, além de sofrer sanções cíveis, administrativas e até penais, certamente poderá ter sua credencial de atuação cassada, não podendo exercer mais legalmente a profissão.

Por fim, destaca-se a importância do ordenamento jurídico brasileiro e as decisões dos tribunais no sentido de condenação dos maus profissionais, ao mesmo tempo em que faz justiça ao reparar as vítimas dos danos causados por eles.

## **5 CONCLUSÃO**

Este trabalho efetuou uma análise detalhada sobre a responsabilidade civil do corretor de imóveis nos contratos de compra e venda de bem imóvel. Tendo como objetivo explicitar o alcance da responsabilização civil do corretor de imóvel nos contratos de compra e venda de um bem imóvel à luz da legislação brasileira. De forma geral, uma das principais percepções ao final do estudo foi a importância acerca dos elementos essenciais para a elaboração de um

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

contrato de compra e venda de um bem imóvel. Isso ocorre porque são eles quem tornam a contratação transparente e segura para todos os envolvidos.

Um outro ponto considerado relevante foi a falta de conhecimento por parte dos próprios corretores imobiliários de como deve ser elaborado esse documento tão importante que é o contrato de compra e venda. No decorrer do estudo, notou-se que esses profissionais utilizam desse instrumento para agir com má-fé ao se relacionar tanto com o proprietário do imóvel como com o locatário ou comprador. Esses atos de negligência, imprudência ou imperícia na atuação de sua atividade ocasionam a sua responsabilidade civil, tendo ele que reparar um prejuízo causado a um terceiro devido à sua análise errada de um contrato de compra e venda.

Sendo assim, outro fator notório foi de que, caso o corretor imobiliário efetue corretamente suas obrigações contratuais, ele poderá ser o único responsável pelos danos causados à parte afetada. É importante acrescentar que se o corretor não efetuar, de forma intencional, alguma atividade que deveria fazer, ele já pode ter uma responsabilidade civil. A responsabilidade civil visa devolver a vítima a situação anterior antes do prejuízo ocorrer, ou que ao menos se aproxime disso através da devolução do bem perdido ou eventual indenização.

Outro ponto a que se chega à conclusão é o de que no Brasil é comum encontrar consumidores que sejam prejudicados em transações imobiliárias. Muitas das vezes, isso ocorre pelo fato de ocorrer hipoteca ou penhora de imóveis que, por circunstâncias legais, nunca deveriam ter acontecido.

Dessa forma, para finalizar, é importante ressaltar o papel do ordenamento jurídico brasileiro e as decisões dos tribunais para punir os profissionais que agem com má-fé. Visto isso, é necessário que o corretor imobiliário deve sempre estar atento às legislações e ao contrato de compra e venda efetuado para que não incorra em atos ilegais e, conseqüentemente, sofra responsabilidade civil.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA E FERREIRA ALMEIDA **Sociedade de Contrato de compra e venda de imóvel: tudo o que você precisa saber.** Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/contrato-de-compra-e-venda-de-imovel-tudo-o-que-voce-precisa-saber/1493072598>. Acesso em: 29 mar. 2024.

BORGES, Marcus Vinicius Motter. **Manual dos contratos Imobiliários – Ed. 2023.** Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/secao/491-bibliografia-indicada-49-material-complementar-manual-dos-contratos-imobiliarios-ed-2023/1929469736>. Acesso em: 29 mar. 2024.

**BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 23 mar. 2024.

**BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm). Acesso em: 29 mar 2024.

**BRASIL. Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.** Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16530.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16530.htm). Acesso em: 29 mar.2024.

**BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Código de Defesa do Consumidor. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em: 30 mar. 2024.

**BRASIL. Artigo 481 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002.** Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10701561/artigo-481-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>. Acesso em: 29 mar. 2024.

**BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão 1168030.** Terceira Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal. Relator: Fernando Antonio Tavernard Lima. Julgado em: 30/04/2019.

BRUNO, Luis Henrique. **A Responsabilidade Civil no Código de Defesa do Consumidor e suas Excludentes.** Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-responsabilidade-civil-no-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-suas-excludentes/865174904>. Acesso em: 01 abr. 2024.

CALISTO, Priscila. **Definição e conceito de danos morais.** Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/definicao-e-conceito-de-danos-morais/1847558631#:~:text=Danos%20morais%20s%C3%A3o%20uma%20forma,ang%C3%BAstia%20emocional%20ou%20abalo%20psicol%C3%B3gico>. Acesso em: 31 mar. 2024

CAZALIS, Carlos. **O que é a moradia?** Disponível em: [http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page\\_id=46&lang=pt](http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page_id=46&lang=pt). Acesso em: 30 mar. 2024.

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

**CÓDIGO DE ÉTICA DOS CORRETORES DE IMÓVEIS.** Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. Brasília, junho de 1992. Disponível em: <https://crecirn.gov.br/codigo-de-etica/>. Acesso em: 18 abr. 2024.

**COORDENAÇÃO. Minas Gerais Tribunal de Justiça et al. Boletim de Legislação: nº 67. (abrangência: 01.11 a 07.11. 2008).** 2008. Disponível em: <https://bd.tjmg.jus.br/home>. Acesso em: 25 abr. 2024.

ESTEFANI, Daniel. **A evolução histórica da propriedade, o surgimento de sua função social e a usucapião extrajudicial enquanto propulsora do conteúdo existencial mínimo.** Disponível em: <https://monografias.brasilecola.uol.com.br/direito/a-evolucao-historica-propriedade-surgimento-sua-funcao-social-usucapiao-extrajudicial.htm>. Acesso em: 29 mar. 2024.

FARIA, Elaine. **Contrato de compra e venda. Jusbrasil.** Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/contrato-de-compra-e-venda/792284629>. Acesso em: 29 mar. 2024.

FERNANDES, Camila. **Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis nos Negócios Imobiliários. Jusbrasil.** Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/responsabilidade-civil-do-corretor-de-imoveis-nos-negocios-imobiliarios/1295431057>. Acesso em: 28 mar. 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA Filho, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil. Volume 1: Parte Geral. [s.l.]: Editora Saraiva, 2000.**

GARCIA, Ana Paula Domingues. Promessa de compra e venda, mesmo sem registro, gera efeitos, diz STJ. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/promessa-de-compra-e-venda-mesmo-sem-registro-gera-efeitos-diz-stj/576312875>. Acesso em: 28 mar. 2024.

GOMES, Orlando. Contratos. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/1624/mod\\_resource/content/1/CHY%20Orlando\\_Gomes\\_-\\_Contratos\\_-\\_Contrato\\_de\\_Compra\\_e\\_Venda.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/1624/mod_resource/content/1/CHY%20Orlando_Gomes_-_Contratos_-_Contrato_de_Compra_e_Venda.pdf). Acesso em: 29 mar. 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: Direito das coisas. 5.ed. Local: Saraiva Educação SA, 2018.**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS - TJDF. Responsabilidade objetiva e subjetiva do Estado.** Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/campanhas-e-produtos/direito-facil/edicao-semanal/responsabilidade-objetiva-e-subjetiva-do-estado>. Acesso em: 31 mar. 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil. [s.l.]: Saraiva Educação, 2020.**

MARCIEL, Wilame Pereira. A liberdade das formas e a segurança jurídica à luz do Código Civil de 2002. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/58649/a-liberdade-das-formas-e-a-segurana-jurdica-luz-do-codigo-civil-de-2002>. Acesso em: 29 mar. 2024.

MEDEIROS, Ângelo. Por golpe em venda de terreno, TJSC condena corretor de imóveis a indenizar comprador. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/web/imprensa/-/por-golpe-em-venda-de-terreno-tjsc-condena-corretor-de-imoveis-a-indenizar-comprador>. Acesso em: 18 abr. 2024.

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com  
Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com  
Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br  
Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

MILLER, F. P.; VANDOME, A. F.; MCBREWSTER, J. Dominic Zamprogn: Alphascript Publishing, 2010.

MORENO, Thiago. Análise dos Artigos 722 a 729 - Código Civil. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/analise-dos-artigos-722-a-729-codigo-civil/564895713>. Acesso em: 31 mar. 2024.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Artigo 1634 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10620733/artigo-1634-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>. Acesso em: 29 mar 2024.

PEREIRA, Marcus Vinicius Mariot. Responsabilidade Civil: Resumo doutrinário e principais apontamentos. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/responsabilidade-civil-resumo-doutrinario-e-principais-apontamentos/405788006>. Acesso em: 01 abr. 2024.

PETRILLI, Raul. **A Responsabilidade civil do corretor de imóveis à luz do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor**. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-responsabilidade-civil-do-corretor-de-imoveis-a-luz-do-codigo-civil-brasileiro-e-do-codigo-de-defesa-do-consumidor/141567487>. Acesso em: 31 mar. 2024.

RESPONSABILIDADE CIVIL DAS OPERADORAS DE PLANOS DE SAÚDE. Disponível em: <https://www.responsabilidadecivil.org/single-post/2018/04/23/responsabilidade-civil-das-operadoras-de-planos-de-sa%C3%BAde>. Acesso em: 31 mar. 2024

RIBEIRO, Marcos Wagner Camargo. O contrato de compra e venda no Código Civil. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-contrato-de-compra-e-venda-no-codigo-civil/517732473>. Acesso em: 29 mar. 2024.

RIBEIRO, Poliana. **A prudência e a Diligência – Deveres como diferencial no mercado**. Disponível em: <https://conteudoimob.com.br/coluna-imob/a-prudencia-e-a-diligencia-deveres-como-diferencial-no-mercado/>. Acesso em: 30 mar. 2024.

ROCHA, Ricardo Dionísio André da. **Liberdade de contratar e função social do contrato**. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/liberdade-de-contratar-e-funcao-social-do-contrato/833011974>. Acesso em: 29 mar. 2024.

RODRIGUES, Leandro Antônio Preto. **Contratos em espécie**. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/18456716/contratos-em-especies-carlos-roberto>. Acesso em: 29 mar. 2024

RODRIGUES, Marcel André. **O compromisso de compra e venda de imóvel e seus efeitos registraes. Jusbrasil**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-compromisso-de-compra-e-venda-de-imovel-e-seus-efeitos-registraes/124427630>. Acesso em: 29 mar. 2024.

ROSENVOLD, Nelson. **As funções da responsabilidade civil a reparação e a pena civil**. [s.l.]; Saraiva Educação, 2017.

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.

ROSSI, Carlos Alberto Del Papa. **Responsabilidade das Imobiliárias e Corretores de Imóveis**. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/responsabilidade-das-imobiliarias-e-corretores-de-imoveis/304099320>. Acesso em 03 abr 2024.

SANTOS, Adriana dos. *et al.* **Contrato de Compra e Venda**. Disponível em: [https://www.univates.br/media/graduacao/direito/CONTRATO\\_DE\\_COMPRA\\_VENDA.pdf](https://www.univates.br/media/graduacao/direito/CONTRATO_DE_COMPRA_VENDA.pdf). Acesso em: 29 mar. 2024.

SERIBELI, Eduardo. Contrato de Compra e Venda: características, elementos e obrigações. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/contrato-de-compra-e-venda-caracteristicas-elementos-e-obrigacoes/641530150>. Acesso em: 29 mar. 2024.

TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS. Disponível em: [https://bkpsitecpsnew.blob.core.windows.net/uploadsitecps/sites/1/2021/09/transacoes-imobiliarias\\_rem\\_2s-2014-prova.pdf](https://bkpsitecpsnew.blob.core.windows.net/uploadsitecps/sites/1/2021/09/transacoes-imobiliarias_rem_2s-2014-prova.pdf). Acesso em: 29 mar. 2024.

VALENTINI, Guilherme. **Contrato de Compra e Venda: Disciplina Jurídica e Aspectos Pontuais**. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/contrato-de-compra-e-venda-disciplina-juridica-e-aspectos-pontuais/189566350>. Acesso em: 29 mar 2024.

VIEGAS, Claudia Mara de Ameida Rabelo Viegas. **A evicção e seus efeitos jurídicos**. Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-eviccao-e-seus-efeitos-juridicos/706259253>. Acesso em: 29 mar 2024.

Graduando em Direito Unifacex - ricardo\_pegado@hotmail.com

Graduando em Direito Unifacex - tiagoaugustusd@gmail.com

Mestre em Direito e Docente do Unifacex - kellifranca@unifacex.edu.br

Revista de Direito Unifacex. Natal -RN, V.12, n. 01, 2024. ISSN: 2179216-X. Paper avaliado pelo sistema OJS, recebido em 16 de dezembro de 2024; aprovado em 18 de dezembro de 2024.