

# IV SEMANA DO CONHECIMENTO

COMPARTILHANDO E FORTALECENDO REDES DE SABERES

6 A 10 DE NOVEMBRO DE 2017



Marque a opção do tipo de trabalho que está inscrevendo:

Resumo

Relato de Caso

## O Corretor de Imóveis e sua Responsabilidade

**AUTOR PRINCIPAL:** SILVANA DE FATIMA MACHADO DA SILVA

**CO-AUTORES:**

**ORIENTADOR:** SALMA RIBEIRO MAKKI

**UNIVERSIDADE:** UNIVERSIDADE DE PASSO FUNDO

### INTRODUÇÃO:

O presente trabalho aborda sobre a Responsabilidade Civil do Corretor de imóveis, que tem como princípios o agir com lealdade, transparência e boa-fé, princípios estes, que são primordiais no desenvolvimento de suas atividades, e que devem estar de acordo com os limites impostos nas normas jurídicas, estando também, subordinados aos preceitos do código de Ética da categoria. Desta forma, a presente pesquisa objetiva verificar a responsabilidade Civi do Corretor de Imóveis nos contratos de compra e venda á luz do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor. Será feita uma abordagem sobre a responsabilidade do Corretor de Imóveis, verificando se responde de forma objetiva ou subjetiva no desempenho da atividade de corretagem, bem como, se tem responsabilidades sobre eventuais danos que venham a ser causados no decurso da negociação, mesmo que os negócios sejam efetuados em parceria com a Imobiliária.

### DESENVOLVIMENTO:

Sendo o Corretor de Imóveis um profissional habilitado para desenvolver suas atividades, não pode alegar desconhecimento de fatores inerentes a sua atividade que possam causar danos passíveis de indenização se a parte lesada exigir a prestação jurisdicional. Assim, o método de abordagem para o presente trabalho foi o dedutivo, onde se fez uma análise sobre a reponsabilidade dos Corretor de Imóvel, através de comparativos com o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, compreendendo dessa forma, qual a responsabilidade específica da profissão do Corretor de Imóveis. Quanto aos resultados e discussões apresentados, resta demonstrado que o Corretor de Imóveis é profissional liberal e não possui vínculo empregatício com a Imobiliária onde desempenha a função. Porém, é ele quem possui relação direta com o bem (objeto do negócio), assim como, com as partes interessadas, pois tem o máximo interesse que o negócio se concretize. Sobre a

# IV SEMANA DO CONHECIMENTO

COMPARTILHANDO E FORTALECENDO REDES DE SABERES

6 A 10 DE NOVEMBRO DE 2017



responsabilidade desse profissional, o Código de Defesa do Consumidor determina que seria subjetiva, (com comprovação de culpa), e que em virtude disso, deve haver a comprovação da negligência em relação ao negócio objeto da transação, pois é ele que tem percepção e entendimento do negócio entre as partes, faz a intermediação do início ao fim no negócio, desde a visita aos clientes ou os recebendo em seu posto de trabalho, acompanha os pretendente a compra para conhecer os imóveis, faz avaliações e desenvolve todo o trabalho, desde a busca por documentos, até o fechamento do negócio. Não se pode negar que a profissão dos Corretores de Imóveis é atípica, pois não se assemelha com as profissões convencionais, assim, assumir desafios e almejar uma ascensão em seus honorários é uma constante no dia a dia da atividade deste profissional. Em relação a responsabilidade referente aos prejuízos que os consumidores sofrem em decorrência da omissão ou ação desse profissional, mesmo não possuindo vínculo empregatício com a Imobiliária, para o cliente/comprador, ele trabalha como seu preposto, razão pela qual a Administradora pode ser chamada em juízo para responder pelos atos praticados por ele. E conforme julgado na décima quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao julgar a apelação Cível 70063319784, diz que tanto a Imobiliária quanto o corretor respondem objetivamente (independente de comprovação de culpa), e de forma solidária nas transações efetuadas em conjunto, o que permite maior igualdade nas responsabilidades entre Corretor e Administradora. Nas palavras de Maria Helena Diniz: "O corretor terá a função de aproximar pessoas que pretendem contratar, aconselhando a conclusão do negócio, informando as condições de sua celebração, procurando conciliar seus interesses, realizando, portanto, uma intermediação, e garantindo ao cliente a obtenção do acordo volitivo para a conclusão do negócio (DINIZ, 2013, p. 473).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Conclui-se, portanto, que o corretor de Imóveis deve ser considerado responsável objetivo no decurso das transações por ele efetuadas, pois é conhecedor especializado em todo o trabalho de transação, desde a busca pelo imóvel até a concretização do negócio, sendo procurado pelo consumidor em função de sua habilidade e expertise nos negócios por ele realizados. Assim, é fundamental que o corretor de imóveis, além de conhecer a legislação, siga os princípios da boa-fé, lealdade e transparência.

## REFERÊNCIAS:

- DINIZ, Maria H. Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.
- STOCO, Rui. Tratado de Responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

# IV SEMANA DO CONHECIMENTO

COMPARTILHANDO E FORTALECENDO  
REDES DE SABERES

6 A 10 DE NOVEMBRO DE 2017



TRIBUNAL REGIONAL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. APELAÇÃO CIVEL  
70063319784/RS. Disponível em:

<<https://tjrs.jusbrasil.com.br/geral/tribunal12/boletim/turmas/2015/bol9312.pdf124119508>>

Acesso em: 03 mai. 2017.

**NÚMERO DA APROVAÇÃO CEP OU CEUA (para trabalhos de pesquisa):**

**ANEXOS:**

Poderá ser apresentada somente uma página com anexos (figuras e/ou tabelas), se necessário.