



Corretor de imóveis e imobiliária respondem solidariamente

Sempre que surge algum problema na compra e venda de imóveis, a primeira pergunta que se faz é se o corretor de imóveis ou a imobiliária que intermediou tem alguma responsabilidade e, em caso afirmativo, no que consistiria.

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

Assim, tanto o corretor como a imobiliária, precisam verificar se a documentação está em ordem e também, na elaboração do contrato, devem fazer constar prazo suficiente para apresentação dos documentos, porque há casos em que há necessidade de mais tempo para regularização de algum deles como, por exemplo, na hipótese de registro de formal de partilha.

O Tribunal de Justiça, em vários julgados, entende que, se não forem tomadas essas precauções, existe a responsabilidade solidária entre a imobiliária e os promitentes vendedores. Tem ela que saber analisar a documentação, sendo uma das razões da intermediação.

Normalmente, na hipótese de análise insatisfatória dos documentos e que venha a ocasionar prejuízo ao comprador, as decisões dos tribunais são no sentido de que a imobiliária seja condenada a restituir aos compradores a quantia que recebeu a título de comissão na intermediação, corrigida monetariamente a partir do recebimento, com juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação, além de custas e honorários advocatícios.

Como exemplo, temos o acórdão proferido na Apelação 990.10.282004-1 da 3ª Câmara do Tribunal de Justiça de São Paulo: "É inegável que a venda de imóvel em situação irregular acarreta a responsabilidade solidária da imobiliária que fez a intermediação do contrato, na condição de prestadora de serviços que não apresentaram resultados satisfatórios".

A decisão acima cita trecho do livro "Compromisso de Compra e Venda", 4ª edição, Editora Malheiros, página 262, de José Osório de Azevedo: "Se o compromisso resulta da prática de um ato ilícito, como ocorre nas incorporações irregulares, sem registro, incide a responsabilidade de todos aqueles que contribuíram para o dano, inclusive o intermediário ou o corretor do negócio".

É aplicável, também, o Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078 de 11 de setembro de 1990, artigo 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".

A Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, no artigo 20, determina que, no caso de anúncio de imóvel loteado ou em condomínio, deve ser mencionado o número do registro do loteamento ou da incorporação no registro de imóveis. O não atendimento a essa norma



constitui infração disciplinar.

Date Created
09/01/2011