

RESPONSABILIDADE DE CORRETOR PERANTE A LEI – capítulo inerente a CORRETOR

DECISÃO STF

01-STF

A decisão do STF somente negou provimento ao agravo regimental por parte do CONFEA x IBAPE, isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. *Ou seja, somente a Resolução nr. 957/2006 que tem validade jurídica, porém essa foi alterada pela Resolução nr. 1044/2007 e ainda o assunto é complementado também pela Resolução nr. 1066/2007.*

DECISÃO TJSP

01-TJSP

Que não ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). *Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “inter partes”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal.* Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

CÓDIGO CIVIL

01-LEI CC - 2002

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm

CAPÍTULO XIII Da Corretagem

Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada à 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.

~~Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com a 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~~

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

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

MEUS COMENTÁRIOS E MINHAS SUGESTÕES CONSIDERANDO ESTE PARÁGRAFO ACIMA:

- Para imóveis usados, antigos, reformados com ou sem ampliação, sem responsável técnico e por isso não averbado, não regularizado perante os órgãos públicos (prefeitura, etc) e o registro de imóveis, o corretor de imóveis, que é um leigo, como pode SER CUMPRIDA A LEI, RESPONDEDO O CORRETOR POR PERDAS E DANOS prestando esses esclarecimentos previstos na lei neste artigo, quando ele para não perder o negócio não ESCLARECE o cliente ???? Prova disso é que não consta essa informação de contratos de COMPRA E VENDA, e mesmo que constasse não pode ele ser responsável por dados técnicos por ser leigo, portanto para esse parágrafo ser cumprido (LEI OBDEDECIDA) só com laudo de engenheiro.

- SUGIRO, com base nesse presuposto, que o trabalho a ser feito pelo CREA para BARRAR CORRETOR PARA DEIXAR DE TER RESPALDO LEGAL PARA AVALIAR BENS IMÓVEIS DE QQ NATUREZA, contemple essas prerrogativas exclusivas de ENGENHEIROS.

*** claro que isso são somente conjecturas (opinião com fundamentação incerta), mas penso ser umas das frentes de atuação com base em interpretação em Lei e não em RESOLUÇÕES, porque eles (CORRETORES) fizeram a resolução deles com base em "OPINAR" e as nossas (ENGENHEIROS) resoluções foram elaboradas com base na lei em "AVALIAR" não valeu porra nenhum, sinceramente muita incompetência dos nossos advogados, ou são PTistas e/ou nego se vendeu para os CORRETORES na parada.**

Art. 724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

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

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

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

Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.

Art. 729. Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial.

02-LEI CC – alteração 2010

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2010/Lei/L12236.htm

03-LEI CC – alteração 2018

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm