

## RESPONSABILIDADE CIVIL NOS CONTRATOS DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA FINS DE LOCAÇÃO

### Civil liability in real estate management contracts for leasing purposes

**Crislane Soares de Matos<sup>1</sup>**

**Rafaela Rocha Arnaud<sup>2</sup>**

**Victor de Saulo Dantas Torres<sup>3</sup>**

**Resumo:** Os contratos de administração imobiliária revelam-se como sendo de grande importância hoje no mundo do mercado, como também no mundo do direito, porque tutelam várias situações que compõem as formas de administração envolvendo todos os serviços. Nesse sentido, é importante estabelecer um estudo sobre as condições desses contratos, e como serão as maneiras de elaboração para que estejam de acordo com a lei. Dessa forma, o presente estudo tenta responder à seguinte questão de pesquisa: como se dá a relação Jurídica entre proprietário e imobiliária nos contratos de administração de imóveis para locação? Para responder esse problema, foram estabelecidos, como objetivo geral, analisar os aspectos legais que regem essa relação contratual entre proprietário e imobiliária, visando compreender a dinâmica e as implicações legais envolvidas na administração de imóveis. A metodologia aplicada fez uso da técnica de pesquisa bibliográfica com abordagem qualitativa baseando-se na análise de lei, jurisprudência, doutrinas e artigos científicos. O método de abordagem utilizado foi o dedutivo, que corresponde à análise do caso generalizado para o particular. Por fim, o método de procedimento utilizado foi o monográfico, partindo de vários posicionamentos de autores. Ao término deste trabalho, foi possível observar um estudo detalhado sobre o entendimento doutrinário e jurisprudencial, acerca da relação jurídica pela responsabilidade civil entre

<sup>1</sup> Autora. Graduada em Direito pela Faculdade São Francisco da Paraíba (FASP). Pós-graduanda em Direito Trabalhista e Previdenciário na FASP. E-mail: [crislane.sooares@gmail.com](mailto:crislane.sooares@gmail.com). Lattes: <http://lattes.cnpq.br/1724095197909397>

<sup>2</sup> Orientadora. Mestre em Ciência Política pela Universidade Federal de Campina Grande (PPGCP/UFCG). Graduada em Direito pela Universidade Federal de Campina Grande (UFCG). Professora no curso de pós-graduação em Direito Trabalhista e Previdenciário da FASP. E-mail: [rafaelarnaud@hotmail.com](mailto:rafaelarnaud@hotmail.com). Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8193516126215907>.

<sup>3</sup> Orientador. Advogado. Mestre em Direitos Humanos, Cidadania e Políticas Públicas – UFPB. Especialista em Gestão Ambiental – UFCG. Especialista em Docência do Ensino Superior – UFCG. Professor do Curso de Bacharelado em Direito da FASP. Presidente da Comissão de Direitos Humanos da OAB – Subseção Cajazeiras. Assessor Jurídico da Associação dos Docentes Universitários de Cajazeiras – ADUC. Assessor Jurídico do Instituto Cachoeirense de Previdência Municipal – ICPM. E-mail: [adv.victordesaulo@gmail.com](mailto:adv.victordesaulo@gmail.com). Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8481934421155452>.

proprietário e imobiliária nos contratos de administração. É necessário ter um bom entendimento sobre o tema abordado, para avaliar quais são as normas jurídicas que asseguram como a imobiliária deve cumprir com suas obrigações.

**Palavras-chave:** Responsabilidade Civil. Contratos. Locação. Administração Imobiliária.

***Abstract:** Real estate management contracts are of great importance today in the market world, as well as in the legal world, because they protect several situations that make up the forms of administration involving all services. In this sense, it is important to establish a study on the conditions of these contracts, and how they will be drawn up so that they are in accordance with the law. Thus, this study attempted to answer the following research question: How does the legal relationship between the owner and the real estate agency occur in real estate management contracts for rental? To answer this problem, the general objective was to analyze the legal aspects that govern this contractual relationship between the owner and the real estate agency, aiming to understand the dynamics and legal implications involved in real estate management. The methodology applied used the bibliographic research technique with a qualitative approach based on the analysis of law, case law, doctrines and scientific articles. The approach method used was the deductive one, which corresponds to the analysis of the generalized case for the particular one. Finally, the procedural method used was the monographic one, based on several authors' positions. At the end of this work, it was possible to observe a detailed study on the doctrinal and jurisprudential understanding of the legal relationship for civil liability between owner and real estate company in management contracts. It is necessary to have a good understanding of the topic that was addressed, to evaluate what are the legal rules that ensure how the real estate company must comply with its obligations.*

**Keywords:** Civil Liability. Contracts. Location. Real Estate Administration.

**Sumário:** 1 Introdução — 2 Direitos e deveres das partes no contrato de administração imobiliária — 3 Hipóteses de extinção do contrato de administração imobiliária — 4 Hipóteses de responsabilidade no contrato de administração imobiliária — 5 Responsabilidade civil do corretor imobiliário e a posição dos Tribunais — 6 Considerações finais — Referências.

## 1 INTRODUÇÃO

A administração imobiliária é uma atividade que envolve diversos aspectos legais e responsabilidade para as partes envolvidas. É importante compreender os direitos e deveres, como também as circunstâncias que levam à extinção dos contratos. Em especial, é preciso entender a relação contratual entre proprietário e administradora sobre os tipos de responsabilidades que envolvem esses serviços.

Diante da quantidade de imóveis, objeto de contratos de locação na realidade atual do país, é fundamental ampliar os conhecimentos sobre todos que fazem parte do mercado imobiliário, a saber, locador (proprietário), locatário e corretor ou empresa de administração imobiliária. Faz-se necessário, portanto, demonstrar a diferença entre contrato de locação e contrato imobiliário. Nesse sentido, surge o seguinte questionamento: “Como se dá a relação jurídica entre proprietário e imobiliária nos contratos de administração de imóveis para locação?” A lei dispõe que o contrato é um acordo de vontade entre as partes que estejam de boa-fé para firmar o acordo produzindo efeitos jurídicos. Esses contratos trazem consigo a garantia do equilíbrio econômico de cada indivíduo fazendo jus ao seu direito.

É necessário ter um bom entendimento sobre o tema que está sendo abordado, a fim de que o proprietário não tenha seu direito lesado e não passe por constrangimentos, não sendo prejudicado pela falta do repasse dos aluguéis na data estabelecida. Além disso, se faz importante para avaliar a capacidade e idoneidade por parte do corretor, quanto a sua administração para fazer cumprir com as obrigações legais, evitando possível inadimplência.

De uma forma geral, o estudo será direcionado pelo Código Civil, Lei nº 10.406/2002, a Legislação do Inquilinato nº 8.245/1991; a legislação que regulamenta a profissão de corretor de Imóveis, Lei nº 6.530/1978; e o Código de Direito do Consumidor nº 8.078/1990.

O objetivo geral é analisar a relação contratual no âmbito da administração de imóveis e eventual responsabilidade contratual e extracontratual por parte da imobiliária. O primeiro objetivo específico consiste em identificar quais os direitos e deveres das partes no contrato de administração imobiliária. O segundo objetivo específico consiste em averiguar em quais situações ocorre a extinção do contrato de administração imobiliária, com especial foco na hipótese de resolução por inadimplemento voluntário do contrato. O terceiro objetivo específico consiste em investigar como se dá os tipos de responsabilidade pré-contratual; subjetiva; objetiva; contratual; extracontratual e extrapatrimonial nos contratos de administração imobiliária.

Este trabalho fez uso da técnica de pesquisa bibliográfica com abordagem qualitativa baseando-se na análise de lei, jurisprudência, doutrinas e artigos científicos. O método de

abordagem utilizado foi o dedutivo, que corresponde à análise do caso generalizado para o particular. Por fim, o método de procedimento utilizado foi o monográfico, partindo de vários posicionamentos de autores.

A relação jurídica nos contratos de administração imobiliária constitui bases para uma gestão de responsabilidade entre os envolvidos, onde desempenham a função sobre os interesses dos proprietários, como também a proteção que envolve todo tipo de contratação. Serão apresentadas de forma específica quais as formas que levam a causar a extinção dos contratos. Neles são demonstradas as definições e os princípios que atuam na administração imobiliária, e assim, será possível compreender quais são os tipos de responsabilidade na área administrativa e jurídica para garantir a qualidade e suporte nos serviços.

## **2 DIREITOS E DEVERES DAS PARTES NO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Os contratos de administração imobiliária são um mecanismo que envolve as relações entre proprietários de imóveis e administradoras para garantir qualidade e proteção dos interesses das partes. Neles, são estabelecidos um conjunto de direitos e deveres. Nesse cenário, é essencial a compreensão de como esses direitos e deveres se manifestam, visto que, a regulamentação não envolve somente a execução do contrato, mas sim, a transparência, responsabilidade e confiança nos processos imobiliários.

Os contratos de locação são acordos estabelecidos entre proprietário e inquilino, que determinam as condições para a locação do imóvel. Já o contrato de administração imobiliária é um acordo entre proprietário e corretor ou imobiliária, em que este último se responsabiliza pela administração do imóvel, incluindo a busca por inquilinos, a cobrança e o recebimento dos aluguéis e a conservação do imóvel. O proprietário, quando decide alugar seu imóvel, tendo em vista as dificuldades de deslocamento e tempo disponível, pode optar por terceirizar o serviço, passando toda responsabilidade para uma administradora de imóveis, o que por muitas das vezes é necessário para um controle mais organizado, tipicamente realizado pelos profissionais especializados na área.

O contrato de locação é um ato jurídico celebrado entre as partes que firmam um determinado acordo, podendo ser realizado tanto por pessoas físicas como jurídicas, para estabelecer limites e garantias entre locador e locatário. É um acordo previsto de forma

específica pela legislação nacional, estabelecendo direitos e responsabilidades das partes na relação contratual.

O Código Civil de 2002, em seu art. 565, estabelece que, na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição (Brasil, 2002).

Contrato de locação é conceituado como bilateral ou sinalagmático, tratando-se de obrigações de cunho recíproco e remunerado; é comutativo, ou seja, as partes têm conhecimento de valores e prestações; consensual, advindo da vontade das partes; informal, pois não existe exigência de formalidade; não solene; por se tratar de contrato celebrado de forma livre, sem obrigação de escritura pública, podendo ser apresentado de forma escrita ou verbal, particular ou com registro em cartório, dependendo da vontade dos contratantes, tendo prazo determinado ou mesmo indeterminado.

A legislação denominada Lei do Inquilinato, oficialmente identificada como Lei nº 8.245, promulgada em 18 de outubro de 1991, estabelece as normas relacionadas à locação de imóveis urbanos em todo o território brasileiro, tendo sido instituída como um substituto aos dispositivos do Código Civil de 1916, especificamente os artigos 1.200 a 1.209.

A relação jurídica nos contratos verbais algumas vezes pode ser mantida através do silêncio como resposta à manifestação de vontade. Presume-se a aceitação de algo que tenha sido imposto. Porém, esse silêncio é aceitável quando é interpretado como consentimento apenas em circunstâncias específicas, como quando há um relacionamento comercial estabelecido entre as partes e práticas comerciais costumeiras que sugerem o silêncio que seja interpretado como aceitação.

Sobre algumas das obrigações do locador, de acordo com o Código Civil:

Art. 568. O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros que tem ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação (Brasil, 2002).

Dessa forma, o locador tem a obrigação de proteger o locatário de ameaças, turbações ou esbulhos que venham a tirar sua paz no uso do imóvel, como também da defesa das partes que têm legitimidade para propor ações possessórias na defesa da posse. Quando for caracterizada a relação de consumo, o locador é responsabilizado por vícios e defeitos que possam acontecer.

A Lei do Inquilinato estabelece, no art. 18, que é permitida a livre negociação do valor do aluguel entre as partes (proprietário e locatário). No entanto, há uma restrição específica que

limita a proibição de fixar valores do aluguel em moeda estrangeira de forma cambial (relacionada a taxas de câmbio).

Isso significa que o valor do aluguel deve ser estipulado em moeda nacional (a moeda do país onde o contrato de locação está sendo firmado) e não pode ser vinculado a salários pagos em moeda estrangeira ou taxas de câmbio variáveis. Essa restrição visa proteger os locatários de flutuações cambiais e garantir a estabilidade nas relações contratuais de aluguel.

Para a fixação de um valor justo se faz necessária uma pesquisa no mercado imobiliário, a fim de encontrar valores compatíveis com a realidade do imóvel e a condição do locatário. A lei anteriormente mencionada prevê a possibilidade de realizar um reajuste do valor do aluguel anualmente, a partir de quando pactuado o contrato. Essa atualização geralmente é realizada com base no Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) e no Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outros índices econômicos. A atualização anual do valor do aluguel pode ser realizada de forma consensual entre locador e locatário. No entanto, caso não haja acordo entre as partes sobre o reajuste do aluguel, é possível recorrer a uma ação revisional. Essa ação tem como finalidade revisar as cláusulas do contrato de locação, incluindo o valor do aluguel, perante o Poder Judiciário.

Durante o processo de ação revisional, o juiz poderá analisar as condições do contrato e determinar um valor de aluguel considerado justo e adequado, levando em conta alguns fatores, como a valorização do imóvel, os índices de correção econômica e as condições do mercado.

A Lei do Inquilinato indica, no art. 22, que são estabelecidos vários deveres ao locador:

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V – fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI – fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII – pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX – exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X – pagar as despesas extraordinárias de condomínio (Brasil, 1991).

A garantia de contratação assegura o locador sobre as obrigações legais. São várias modalidades de garantia como: fiador, o seguro-fiança, a caução e até mesmo o fundo de investimento, a fim de garantir o recebimento dos aluguéis.

Conforme a Lei do Inquilinato no art. 23 dispõe:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III – restituir o imóvel, inda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X – cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI – pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII – pagar as despesas ordinárias de condomínio. (Brasil, 1991).

O locatário tem obrigação de pagar o aluguel no prazo estabelecido do contrato, manter o imóvel em boas condições, notificar o locador de quaisquer problemas ou reparos existentes.

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente (Brasil, 1991).

Quanto à forma de administrar, essa envolve um processo de organização e gerenciamento que engloba manutenção e reparos do imóvel, tarefas tais como as de procurar

inquilinos, cobrar aluguéis, resolver questões legais e fiscais, entre outras responsabilidades. A alta demanda por locações faz com que o serviço de administração de imóveis seja bastante procurado por pessoas e empresas para lidar com os deveres decorrentes desses contratos, especialmente por aqueles que possuem inúmeras propriedades e não dispõem de tempo ou recursos para lidar com a gestão contratual em seu próprio nome. Também para garantir que os contratos estejam de acordo com a lei, contando com equipe jurídica para sanar dúvidas que possam surgir, a fim de evitar danos e transtornos na efetivação do contrato. É preciso asseverar que a jurisprudência do STJ tem se pronunciado sobre os limites dessa representação, excluindo a legitimidade processual baseada unicamente no contrato de administração imobiliária:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. EMBARGOS DO DEVEDOR. CONTRATO DE LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA DA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS.

- A administradora de imóveis não é parte legítima para ajuizar ação de execução de créditos referentes a contrato de locação, pois é apenas representante do proprietário, e não substituta processual.

- Recurso especial provido. Ônus sucumbenciais invertidos. (Brasil; Superior Tribunal de Justiça, 2012, p. 1)

Diante do caso em questão, foi discutida a possibilidade da administradora de possuir legitimidade para ajuizar ação de cobrança de aluguéis em nome do proprietário. Portanto, a partir do precedente exposto, só o contrato de administração imobiliária não legitima o corretor para ingressar com a demanda judicial. Dessa forma, na elaboração do contrato devem haver cláusulas que estipulem poderes especiais para o corretor ajuizar ação em nome do proprietário. Ademais, é importante que em conjunto com o instrumento contratual seja firmada procuração para conferir legitimidade à administradora.

A intangibilidade no direito contratual significa que o instrumento não poderá ser alterado ou modificado, a exemplo do que ocorre quando se estabelecem condições inegociáveis em relação ao inquilino desejado pelo proprietário, que deverão ser observadas pela administradora.

De acordo com Gonçalves (2019), são alguns dos principais direitos da imobiliária: receber a comissão, que é acordada como pagamento pelo serviço de intermediação do aluguel, comumente um percentual desse valor; exigir documentação, posto que as imobiliárias têm o direito de exigir a documentação tanto do proprietário como do inquilino, para assegurar que as partes tenham capacidade legal e financeira para firmar o contrato; cobrar encargos e taxas,

dependendo do que foi acordado em contrato, podendo a imobiliária ter o direito de cobrar taxas relacionadas ao processo de locação, como taxa de administração.

Nas palavras de Gonçalves (2019), alguns deveres da imobiliária são: administração transparente da propriedade, sempre de forma honesta e transparente, informando realmente ao dono do imóvel sobre qualquer questão pertinente; exercer o zelo pelo imóvel, cuidando do imóvel e realizando manutenções periódicas, zelando para que o imóvel permaneça em boas condições de uso ao longo da locação; mediação entre as partes, agindo entre o inquilino e o proprietário, facilitando a comunicação e resolução de possíveis conflitos; cumprir e fazer cumprir o contrato, assegurando que todas as partes cumpram o que está determinado no contrato de locação; garantir a legalidade do processo certificando-se que todas as transações e documentos estejam de acordo com a lei.

### **3 HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Neste capítulo, trataremos das causas de extinção do contrato celebrado entre proprietário de imóveis e administradores ou empresas especializadas em administração imobiliária.

A extinção natural dos contratos ocorre quando cumpridos os objetivos e obrigações das partes, resultando na satisfação mútua do crédito, de forma que cessam os laços obrigacionais que as vinculam. Contudo, nem sempre a extinção se dá pela via natural do adimplemento exauriente da obrigação.

O Código Civil não usa o termo “rescisão” de modo que abranja somente uma única interpretação, mas é também usado genericamente para designar a resolução e a resilição contratuais. Conforme leciona Tartuce (2021):

A partir dos entendimentos doutrinários referenciados no início do capítulo pode-se afirmar que a rescisão (que é o gênero) possui as seguintes espécies: resolução (extinção do contrato por descumprimento) e resilição, dissolução por vontade bilateral ou unilateral quando admissível por lei, de forma expressa ou implícita, pelo reconhecimento de um direito potestativo [...]. (Tartuce, 2021, p. 653)

O termo resilição contratual refere-se à extinção do contrato pela vontade de um ou de ambos os contratantes, respectivamente através da denúncia e do distrato, resultando no desfazimento do negócio jurídico. Já a resolução contratual compreende o rompimento do contrato mediante fatos ocasionados pelas partes, vindo a prejudicar a execução das obrigações.

A rescisão unilateral, tem como forma de extinção do contrato a vontade unilateral das partes, desde que conste nas cláusulas contratuais, nos termos do art. 473 do CC:

Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo único. Se, porém dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos. (Brasil, 2002)

Os contratos de administração imobiliária em geral não possuem prazo determinado, ou seja, não há previsão para o término da relação contratual, tendo como característica a execução diferida.

Segundo Gomes (2009), o Código Civil menciona princípios contratuais que devem ser observados para a sua manutenção. O primeiro deles é o princípio da autonomia privada, que é a liberdade que as pessoas têm para decidir e estabelecer acordos. Por exemplo, a pessoa é livre para escolher e decidir fazer a locação de um imóvel, podendo instituir cláusulas no contrato, desde que amparada na vontade das partes. De todo modo, o princípio da função social dos contratos que determina que os contratos não sejam celebrados somente em favor das partes, mas também a favor da sociedade, ou seja, quando se realiza o contrato as partes não devem reconhecer seus próprios interesses, mas também o da coletividade para que não haja impacto negativo a partir dessas negociações. Por exemplo, quando elaborado um contrato de locação, devem obedecer não somente as condições de valores do aluguel com o locatário, como também, levar em conta as condições econômicas e a necessidade de moradia da população para que não sejam estipulados valores absurdos sobre os aluguéis.

Por outro lado, o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) é um dos pilares do direito contratual, prezando que as partes devem cumprir integralmente todas as disposições estabelecidas no contrato, a exemplo da realização de uma compra e venda em que as partes tem obrigação de aceitar o que foi acordado no contrato, entregando cada qual a sua contrapartida. Além disso, o princípio da boa-fé objetiva esclarece que as partes devem agir com honestidade, lealdade e transparência nas negociações contratuais, levando em conta os interesses mútuos, daí se extrai que o corretor deve agir com boa-fé, respeitando direitos e deveres, sendo assim, evitando práticas abusivas. Ademais, o princípio da relatividade dos efeitos, denominado também como o princípio da eficácia externa do contrato, assevera que os efeitos, benéficos ou prejudiciais, do contrato somente alcançam as partes celebrantes, não

podendo envolver terceiros na relação contratual. Por exemplo, se locador e locatário celebram um contrato de locação determinando condições e obrigações entre elas, essas cláusulas não incidirão sobre um terceiro, como familiar ou vizinho, e somente terão eficácia para as partes contratantes.

A resolução contratual pode ocorrer diante do inadimplemento ou da onerosidade excessiva do contrato. Na inexecução voluntária, o inadimplemento acontece por culpa ou dolo de uma das partes. Já a inexecução involuntária acontece em razão de caso fortuito ou força maior, que resulta em descumprimento que não depende da vontade das partes, simplesmente acontece.

A resolução por onerosidade excessiva ocorre quando uma das partes enfrenta um desequilíbrio econômico significativo devido a circunstâncias imprevistas, o que pode prejudicar a rescisão do contrato. Essa resolução está prevista no Código Civil Brasileiro e tem o objetivo de proteger as partes em situações em que a continuidade do contrato se torna injusta devido a mudanças imprevistas e significativas nas condições originais.

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação. (Brasil, 2002)

Nos casos em que houver grande vantagem para somente uma das partes em razão de acontecimentos extraordinários ou imprevisíveis, poderá a parte prejudicada pedir a extinção do contrato, tendo como fundamento o direito violado.

Quando uma decisão judicial determina a resolução do contrato, ela pode ter efeito retroativo (*ex tunc*), aplicando-se também aos eventos passados. Isso significa que os efeitos da resolução retroagem ao momento anterior à sua declaração, como se o contrato nunca tivesse existido desde o início.

Frisa-se que um grande exemplo foi a pandemia do Covid-19, um fato extraordinário que gerou graves crises econômicas devido às medidas de isolamento social e consequente restrições aos exercícios de atividades econômicas, impossibilitando muitas pessoas de trabalharem, ocasionando a onerosidade excessiva. Nas palavras de Gomes (2009):

[...] O fundamento desse princípio é controvertido. Alguns extraem-no da noção de causa. Tomando o termo no significado em que o empregam os partidários da teoria clássica. Admitindo-se que, nos contratos bilaterais, a obrigação de uma das partes é a causa da obrigação da outra, o inadimplemento acarretará resolução do contrato, porque a contra – obrigação perde sua causa. Outros fundamentam o princípio do

consentimento condicional das partes, baseados na reciprocidade das obrigações, sem atentar em que, se as partes preveem a inexecução, não se justifica a omissão de cláusula que estabeleça a condição resolutória [...]. (Gomes, 2009, p. 206)

Diante desse posicionamento, somente uma das partes poderá pedir a rescisão, se essa estiver cumprindo com sua obrigação.

Na rescisão contratual, caso um dos contratantes perceba algum risco que comprometa a obrigação estabelecida, poderá pedir de forma justificável a extinção do contrato, mesmo quando por prazo determinado. Nas palavras de Fernandes (2019):

Ainda que ordinariamente a resolução se refira a hipóteses de inadimplemento absoluto, nosso ordenamento não impede o alargamento do suporte fático pelas partes, no exercício de sua autonomia privada, de maneira que a cláusula resolutiva compreenda outras situações que possam igualmente acarretar a desfuncionalização do contrato, mediante a locação de riscos expressamente prevista e assumida pelas partes. Assim, por exemplo, casos fortuitos que ordinariamente não são causa para resolução, e cujo risco deve em regra ser suportado pelo credor, desde que especificamente previstos, e que de fato, se verificados, constituam perda de utilidade na prestação para o credor, podem ser internalizados na cláusula resolutiva expressa, através da assunção expressa como obrigação por uma das partes. (Fernandes, 2019, p. 193)

Desse modo, as cláusulas resolutivas compreendem riscos equiparados pelas duas partes, mas, diante de casos fortuitos que em regra não constituem causa para resolução, observando as condições do caso concreto, é viável incluí-los dessa maneira. Há, portanto, situações em que a parte inadimplente poderá mover ação em que se busca demonstrar a ausência do dever de responder pela inexecução do contrato quando configurado o descumprimento parcial ou total da obrigação.

Segundo Venosa (2012), a extinção dos contratos pode ocorrer também sem que haja satisfação ou inadimplemento das obrigações contratuais. Ocorre novação quando se extingue a dívida antiga através da realização de uma nova, por exemplo, quando o proprietário e o corretor concordam em substituir a obrigação antiga por uma nova, estabelecendo outras condições para sua execução. A compensação ocorre com a extinção da obrigação da parte credora e devedora por serem ambos credores e devedores um do outro, havendo fungibilidade entre as obrigações. É o exemplo da prestação que o proprietário deve à administradora em razão das reformas efetuadas no imóvel, que pode vir a ser compensada em razão do crédito devido ao proprietário em razão de multa contratual. A confusão ocorre quando as partes ficam numa mesma posição, não se sabendo quem é credor ou devedor, por exemplo, quando o

proprietário adquire a empresa de administração. A remissão ocorre quando há o perdão da dívida por parte da credora da obrigação, considerando-se extinta a obrigação, por exemplo, quando o corretor decide perdoar a dívida, renunciando ao recebimento de eventual multa por rompimento do contrato.

A incapacidade das partes à época da celebração do contrato também pode levá-lo à extinção, por exemplo, quando ao tempo da pactuação uma delas era incapaz, em razão da menoridade ou de alguma incapacidade mental, a depender do caso, pode ser nulo ou anulável. O objeto, quando ilícito, também pode levar à extinção contratual, a exemplo de contrato de administração de bem que se encontre ilegalmente sobre a posse de outrem.

O inadimplemento da obrigação é outro modelo de extinção do contrato, devido à quebra do acordo estipulado pelas partes, no qual, ao desobedecer a obrigação, proprietário ou administradora, além do desfazimento da relação obrigacional, terão o dever de cumprir o que foi proposto como forma de punição.

A extinção do contrato pode, por fim, ocorrer em razão da morte de um ou ambos os contratantes, bem como pela extinção da pessoa jurídica da administradora, enquadrando-se como formas de resilição, pois se caracterizam pela impossibilidade fática de sua continuidade. Conforme expressão de Gomes (2009):

A morte de uma das partes de contrato *intuitu personae* equipara-se à *incapacidade superveniente*. O contrato extingue-se quando se verifica a impossibilidade de execução porque o devedor se tenha tornado incapaz e sua obrigação não possa ser cumprida por outrem. Nesta hipótese, entendem alguns que o contrato se extingue mediante resolução promovida pela outra parte. Se o contrato é impessoal, o representante do incapaz curador deve executá-lo em nome do interdito. (Gomes, 2009, p. 229)

Em casos em que o falecido não deixou bens suficientes para quitar as dívidas, os herdeiros ou cônjuge não têm obrigação de pagá-las. Repise-se, existe a extinção do contrato no momento da morte quando é personalíssimo, ou seja, quando uma determinada pessoa tem a obrigação de cumprir uma obrigação específica. Nesse caso, não há necessidade de decisão judicial.

#### **4 ESPÉCIES DE RESPONSABILIDADE NO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A ideia de responsabilidade pela prática de atos ilícitos surgiu a partir da *Lex Aquilia de Damno*, compreendendo um fenômeno que busca o equilíbrio da relação entre as partes, a partir daquilo que é justo, da honestidade, tendo como finalidade resguardar esses valores. Conforme

Tartuce (2021, p. 788), essa lei tem origem no Direito Romano. Na época, em regra, a responsabilidade não presumia a culpa. Quando de fato acontecia o dano, a reparação seguia a “Lei de Talião” (“olho por olho e dente por dente”), e o indivíduo reagia com suas próprias mãos, isso gerava um grande problema na sociedade, pois muitas famílias ficavam desamparadas nos casos mais extremos, em que ocorria a morte do *pater familias*.

Diante disso, a partir das inovações legais apresentadas pelas codificações de Direito privado que surgiram a partir do século XIX com Código Civil Francês de 1804, adotadas pelo Código Civil Brasileiro de 1916 e aprimoradas pelo o Código Civil de 2002, a responsabilidade passou a ter em suas regras a inclusão do elemento “culpa”, conforme leciona Tartuce (2021). À medida em que acontecesse algo que viesse a provocar danos a outrem, a lei estava pronta para atribuir direitos e deveres, garantindo que a parte que sofreu o dano não tivesse prejuízos.

A responsabilidade civil subjetiva é aquela que surge diante de danos causados em razão de dolo ou culpa. Nessa modalidade de responsabilidade, o dano decorre da conduta da parte infratora. A responsabilidade subjetiva envolve três elementos, tendo como característica a culpa *lato sensu* pelo ato ilícito, que são: negligência, quando representa omissão e falta de cuidado em determinada ação, pode resultar em dano a alguém, por exemplo, quando a administradora foi notificada para consertar o vazamento do imóvel de determinado inquilino, mas não tomou as providências necessárias, causando danos na estrutura da propriedade; imprudência, ou seja, o agir sem precaução, sem a devida cautela, colocando em risco a segurança das pessoas. É o caso da administradora que decidiu mostrar o imóvel a alguns compradores, sem tomar as devidas providências, e ao chegar no local um dos compradores cai de uma escada que estava instável e acaba tendo vários ferimentos; e a imperícia, que é a falta de habilidade para fazer algo, podendo causar danos a terceiros, por exemplo, quando a administradora, ao realizar o contrato de locação junto ao inquilino, redige o instrumento com erros que podem favorecer ou prejudicar uma das partes de modo exacerbado, causando grave desequilíbrio na relação contratual.

De acordo com o STJ, o corretor deve ser responsável pelos serviços prestados aos proprietários (locadores), devendo reparar o dano por defeitos ou informações insuficientes, comprovada a culpa na execução dos serviços.

Pelas palavras de Diniz (2008), a forma de responsabilidade deriva da própria vontade dos contratantes quando eles se propõem a cumprir uma obrigação mútua. Pois bem, no ordenamento jurídico se presume a culpa e se estabelece a inversão do ônus da prova, sendo a

forma encontrada, segundo Diniz (2008), para resguardar o direito da vítima, como forma de proteção.

A responsabilidade civil objetiva surge quando a obrigação de reparar o dano independe de dolo ou culpa. Trata-se da exceção à regra geral, pois só ocorre quando a lei a estabelece. No caso do contrato de administração imobiliária, são raros os casos de responsabilidade civil objetiva, apenas quando baseados no Código de Defesa do Consumidor (CDC), Lei nº 8.078/90, na forma do que prevê seu art. 14:

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. (Brasil, 2002)

Contudo, há que se observar que só é possível a sua aplicação quando presentes os requisitos que caracterizam a hipossuficiência do proprietário, condição apta a lhe qualificar enquanto consumidor, aplicando-se as regras atinentes à segurança contra falhas na prestação do serviço, é esse o entendimento do STJ:

RECURSO ESPECIAL. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR PERDAS E DANOS. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE LOCADOR E ADMINISTRADORA. INCIDÊNCIA DO CDC. PRAZO PRESCRICIONAL. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. REGRA GERAL DO CÓDIGO CIVIL. JULGAMENTO: CPC/15.

[...] 5. A administradora atua como mandatária do locador na gestão do imóvel, inclusive - e especialmente - perante o locatário do bem, e, nessa condição, o locador, em regra, figura como destinatário final fático e econômico do serviço prestado pela administradora - como consumidor, portanto.

6. Em algumas situações, pode o locador se apresentar ainda como parte vulnerável - técnica, jurídica, fática e/ou informacional - em relação à administradora, sobretudo por se tratar, usualmente, de um contrato de adesão [...].

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido em parte. (Brasil; Superior Tribunal de Justiça, 2020, p. 1)

Nesse caso, estava sendo julgada uma ação de rescisão contratual cumulada com perdas e danos, na relação jurídica entre proprietário (locador) e administradora de imóveis. Como o Tribunal considerou que no contrato de administração imobiliária há duas relações distintas, resultou que em algumas situações o locador pode se apresentar como parte vulnerável em relação à administradora, pela forma de contratação adotada, nesse caso o contrato de adesão, tendo em vista a impossibilidade do proprietário de modificar qualquer cláusula contratual, levando a desvantagens sobre as condições estabelecidas. Diante disso, perante essa relação

contratual entre administradora e proprietário, o STJ considerou a incidência do CDC, visto que o proprietário se configurava como destinatário final e econômico, sendo considerado consumidor. O Recurso Especial afastou o artigo art. 206, § 3º, V, do CC/02, por se tratar de reparação civil aquiliana, e aplicou a responsabilidade civil contratual com o Código de Defesa do Consumidor (CDC).

A responsabilidade pode ser contratual ou extracontratual, visto que se identificam com o mesmo princípio, pela ideia da responsabilidade ser una. Contudo, existem elementos que as diferenciam. Ambas são expressamente dois tipos de obrigações com finalidade de reparar o dano que foi causado à outra parte, produzindo interesse jurídico.

O contrato pode estabelecer a responsabilidade pela simples ocorrência do dano, por exemplo, diante do não pagamento no prazo estipulado, com a previsão de aplicação de multa à parte infratora. Dentre suas principais características está a imprescindibilidade da culpa, isto é, é preciso que haja a culpa do agente e o nexo de causalidade entre esta e o fato danoso. A culpa não é o único elemento, devendo se comprovar também o dano.

Sobre a responsabilidade contratual existem alguns requisitos de grande relevância, como: a segurança jurídica, que visa garantir o cumprimento dos contratos estabelecidos; a previsibilidade, no sentido de deixar as partes cientes das consequências legais se caso houver descumprimento, a exemplo, do atraso do aluguel, que ensejará o pagamento de juros; a equidade, que assegura um equilíbrio entre as partes envolvidas para que as condições do contrato sejam justas; a compensação de perdas, que consiste em formas de ressarcir eventuais prejuízos decorrentes do descumprimento do contrato, a exemplo da realização de uma reforma em que administradora não cumpriu com os prazos que foram estipulados, podendo a parte prejudicada buscar compensação pelo dano.

Percebe-se que a responsabilidade contratual tem como finalidade a reparação dos danos resultantes do não cumprimento ou do cumprimento inadequado de um contrato. Isso se dá, por exemplo, quando uma das partes de um contrato não cumpre suas obrigações conforme o que foi estabelecido, pode ser considerado responsável por quaisquer danos que venha causar à outra parte. Essa responsabilidade contratual é regida pelas disposições contratuais acordadas entre as partes, bem como pelas leis e regulamentos aplicáveis aos contratos no contexto jurídico.

Dentre os princípios essenciais da responsabilidade contratual está o da boa-fé, entendida como o dever de honestidade, e respeito mútuo, evitando-se comportamentos que

venham a prejudicar os interessados. Pressupõe-se que a responsabilidade contratual pode levar a sanções de indenização, quando se identifica que uma parte extrai vantagem indevida da outra.

De acordo com Venosa (2012):

[...] Enfatizamos anteriormente que nem sempre resta muito clara a existência de um contrato ou de um negócio, porque tanto a responsabilidade contratual como a extracontratual com frequência se interpenetram e ontologicamente não são distintas: quem transgredir um dever de conduta, com ou sem negócio jurídico, pode ser obrigado a ressarcir o dano. O dever violado será o ponto de partida, não importando se dentro ou fora de uma relação contratual. Advertimos, contudo, que, quando a doutrina é feita referência singular à responsabilidade civil, devemos entender que se trata da responsabilidade extracontratual [...]. (Venosa, 2012, p. 22)

De acordo com a citação, o autor faz a diferenciação entre responsabilidade contratual e extracontratual no contexto do direito civil. Destaca-se que nem sempre o contrato envolve uma formalização, pode acontecer só uma interação entre as partes contratantes. Evidencia-se que as obrigações e responsabilidades estão emaranhadas e não podem ser separadas facilmente.

A responsabilidade extracontratual não exclui a responsabilidade em outras esferas, tomando por exemplo o que se inscreve no art. 168 do Código Penal: “Apropriar-se de coisa alheia móvel, de que tem a posse ou a detenção” (Brasil, 1940). Quando a imobiliária é contratada pelo proprietário para administrar o imóvel, e não atende à demanda de prestar os serviços, nem mesmo de fazer os repasses dos valores referentes aos alugueis em tempo hábil, devem ser responsabilizados, porque em regra esses valores devem ser repassados a quem de direito.

A responsabilidade patrimonial é quando os bens patrimoniais respondem às obrigações legais, ou seja, se houver inadimplência, poder-se-á obrigar a parte devedora a cumprir com a quitação através de seus bens.

A responsabilidade extrapatrimonial vai além dos bens materiais: se refere a algo pessoal, como danos morais. Esse tipo de obrigação decorre dos atos ilícitos que venham a causar a uma das partes danos psicológicos, tais como transtorno de estresse pós-traumático, ansiedade, depressão, entre outros impactos negativos na saúde mental. É o exemplo do corretor que realiza constantes e injustificadas visitas ao proprietário, invadindo sua privacidade e causando constrangimento e desconforto, potencialmente ensejando danos emocionais e psicológicos.

Já a responsabilidade pré-contratual tem como forma de negócio o envolvimento dos deveres das partes, que devem agir com boa-fé nas negociações que antecedem a assinatura do contrato. Para a elaboração dos pré-contratos se deve fornecer informações corretas e precisas, agindo-se com honestidade e comprometimento. Esse tipo de responsabilidade tem como função proteger as partes envolvidas de possíveis danos por práticas desleais ou enganosas. Já se acontecer o abandono ou ruptura desse pré-contrato, deve-se verificar a situação do dano para ser reparado pela violação da obrigação. O dano principal a ser questionado é a despesa que uma das partes suportou, que poderia ter sido evitada se não tivesse aceito o acordo. Analisando a ruptura imotivada na negociação, pode haver indenização pelo interesse negativo de quem sofreu o dano.

O adimplemento imperfeito gera indenização pela obrigação que foi parcialmente cumprida. A forma de indenizar não está mencionada no contrato, pois fundamenta-se ao tipo de responsabilidade extracontratual.

O Código Civil regula a responsabilidade extracontratual nos artigos 186 e 927: 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 (Brasil, 2002, Art. 186).

São casos nos quais a parte que causar danos a outra, por meio de uma ação, ou falta de atenção, fica sujeita a se responsabilizar pelo ato ilícito que tenha causado.

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. (Brasil, 2002)

Nesse dispositivo se fala sobre a reparação de danos causados a outrem. O parágrafo acrescenta que a forma de reparar o dano pode acontecer na falta de culpa do responsável que cometeu o ato. Ou seja, mesmo se a pessoa agir de forma deliberada ou negligente, ela poderá se responsabilizar pelos danos causados dependendo das circunstâncias que aconteceram.

Em casos mais extremos, como alternativa, é necessário que o proprietário procure a polícia e denuncie a empresa por apropriação indébita ou esbulho possessório. Outro meio é fazer a denúncia junto ao órgão de classe, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), que irá apurar o caso e tentar resolver a situação por meio de conciliação e, caso não

encontre alternativa, seguindo com a denúncia para a instauração de processo ético disciplinar, com a aplicação de sanções administrativas.

Se for constatado o descumprimento do corretor e comprovada culpa, ele poderá ser submetido a um processo disciplinar pelo agente de fiscalização do conselho de classe. Esse processo pode ser iniciado por vício, culpa ou omissão que leve à inadimplência no contexto de sua profissão, resultando na lavratura de um auto de infração, com um prazo de 15 dias para realizar sua defesa. Após julgado pela Comissão de Ética e Fiscalização Profissional (CEFISP) será informado da causa da infração e a sanção que será aplicada.

Após o julgamento, será informado sobre a decisão, tendo um prazo de 30 dias para recorrer, que será apreciado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI). Se o caso for improcedente, poderá entrar com recurso na Câmara do COFECI, ressaltando-se que nessa estrutura os recursos possuem três instâncias administrativas. Se considerado culpado, inicia-se a fase de execução, com a obrigação de pagar multa em até 30 dias. Se o ato praticado for ilícito penal, o Presidente do CRECI deverá informar as autoridades competentes por meio de processo administrativo para que o Ministério Público tome ciência do caso. Por fim, a última sanção a ser aplicada é a comunicação feita aos sindicatos dos corretores, com a remoção e revogação do registro para o exercício da profissão de corretor.

Outros órgãos que têm competência para julgar os casos de violação dos contratos de administração imobiliária são o Procon (Programa de Proteção e Defesa do Consumidor) e o Secovi (Sindicato de Habitação), neles se pode encontrar auxílio sobre as demandas de inadimplência, assegurando a proteção sobre seus direitos.

## **5 RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR IMOBILIÁRIO E A POSIÇÃO DOS TRIBUNAIS**

A responsabilidade civil dos corretores de imóveis é um aspecto fundamental que liga as relações comerciais na intermediação de transações imobiliárias. Esses corretores desempenham o papel de garantir que as partes envolvidas nos contratos estejam cientes dos direitos e deveres que compõe uma relação contratual.

A Lei nº 6.530, de 1978, foi responsável por regularizar a atividade profissional dos corretores de imóveis, conferindo formalidade à profissão e estabelecendo a obrigatoriedade de inscrição e responsabilidade técnica. O papel do corretor consiste em intermediar as partes interessadas em uma transação imobiliária, aproximando compradores e vendedores. Torna-se corretor por meio do registro junto ao órgão de classe competente, qual seja, o CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), de acordo com os critérios estabelecidos pela

legislação. O corretor tem o papel fundamental de administrar a função do locador para alcançar negociações e encontrar o comprador ou locatário desejado pelo cliente.

Conforme o art. 723 do Código Civil, que estabelece as relações de obrigação no negócio jurídico:

Artigo 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com a 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. (Brasil, 2002)

A corretagem pode ser exercida tanto por pessoa física como jurídica, sempre observando os deveres relativos à ética profissional. Em sua relação com o locatário, é obrigatório manter a transparência e sinceridade no negócio jurídico. São vários elementos que devem ser levados em conta na contratação do serviço: perfil administrativo, organização e credibilidade, para que se repasse segurança e se tenha uma imagem profissional na área.

Em seguida, é crucial que haja transparência nas informações prestadas pelo corretor, reforçando a importância da boa-fé nas negociações. Logo, trabalhando nessa perspectiva, podem ser evitadas falhas que resultam em consequências legais. A respeito da decisão do TJSP, trata-se de

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INFORMAÇÕES ERRADAS NO MOMENTO DA CONTRATAÇÃO. INEXIGIBILIDADE DE CORRETAGEM. DANOS MORAIS POR INSCRIÇÃO EM CADASTRO DE INADIMPLENTES. [...] 2 . Inexigibilidade da comissão de corretagem e ilegalidade da negativação. A relação entre o corretor de imóveis e as partes do negócio que intermedeia é de consumo. Por força dos arts. 723 do CC, 20, I e VIII, da Lei n . 6.530/1978, e 6º, III, IV e VI, do CDC, cabe ao corretor de imóveis, em razão de sua especialidade, prestar todos os esclarecimentos acerca da segurança e risco do negócio, e de outros fatores que possam influir na apreciação da conveniência da realização do contrato, no que está compreendido que não tivesse a ré-corretora informado que era desnecessário a autora ter conta corrente no país. O arrependimento a que se refere o art. 725 do CC é apenas o arrependimento imotivado, ou seja, aquele que ocorre por causa estranha à atividade do corretor e por mero capricho do consumidor, de modo que o arrependimento motivado por desinformação por culpa da corretora torna inexigível a comissão de corretagem . Corretagem inexigível. Negativação irregular. 3. Dano moral . Indevida a inscrição em cadastro de inadimplentes. Dano moral presumido. Indenização em patamar razoável. 4 . Recursos não providos. (São Paulo, 2018, p. 1).

Nesse caso, estava sendo conceituado a rescisão por desinformação no momento da contratação. Na falta de esclarecimento omitido pelo corretor, torna inexigível a comissão prestada pelos demais serviços que foram oferecidos ao locatário.

O código de Ética Profissional dos Corretores dispõe em seu art. 2º que, além de defender os interesses confiados a ele, o corretor também deve cuidar da reputação de sua classe profissional e buscar aprimorar suas habilidades técnicas relacionadas às transações imobiliárias (Brasil, 1978).

Seguramente, os corretores são responsáveis por administrar os interesses postos pelos proprietários de imóveis, como também, obedecer aos requisitos legais que integram sua profissão. Além disso, sendo capacitados com novas técnicas de transações imobiliárias e está sempre atualizado da legislação.

Considerando a natureza da atuação e as obrigações do corretor, vale ressaltar se estão presentes as formalidades exigidas no contrato, ou seja, é necessário que haja essa disposição que evidencia de forma específica qual é o direito e a obrigação estabelecida entre as partes. De acordo com o entendimento do TJDFT:

ACÇÃO INDENIZATÓRIA. CORRETOR. REMUNERAÇÃO MENSAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL . MANDATO. REVOGAÇÃO TÁCITA. PREJUÍZOS CAUSADOS POR INQUILINO. RESPONSABILIDADE DO CORRETOR . INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. CONDUTA DILIGENTE.

[...] 4. A responsabilização do corretor de imóveis pelos reparos dos danos causados pelo inquilino é possível quando houver disposição contratual nesse sentido ou quando for demonstrado que ele agiu de forma culposa, nos termos do art . 667 do Código Civil. Precedentes deste Tribunal. 5. Inviável a responsabilização do corretor por eventuais prejuízos causados pelo inquilino quando ausente qualquer cláusula contratual nesse sentido e diante de elementos probatórios que indicam que o profissional agiu de forma diligente, cuidadosa e satisfatória no cumprimento do mandato até o momento em que o instrumento foi revogado tacitamente pelo proprietário, quando não havia notícias de eventuais danos no imóvel . 6. Recurso conhecido e provido. (Distrito Federal, 2018, p.1)

Em relação a decisão, é inacessível o corretor ser responsável pelas obrigações contraídas pelos inquilinos. Consequentemente, poderá ocorrer se estiver estabelecido por cláusulas contratuais esse tipo de obrigação.

Diante do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor:

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 (Brasil, 1990, Art. 14).

Nota se que, o corretor de imóveis responde de forma objetiva independente se houver culpa, reparando os danos que foram causados em relação às obrigações estabelecidas, ou até mesmo por não conter informações claras e precisas.

Na sequência do mesmo art. 14, o parágrafo 4º dispõe: “A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa (Brasil, 1990).

Nos casos em que o corretor de imóveis for um profissional liberal, dependendo do caso, poderá ser apurado a inexistência de culpa, trazendo a substituição da responsabilidade objetiva pela subjetiva. Dessa forma, vale destacar se o corretor for um profissional autônomo, responderá de acordo com o art. 14 do CDC na forma do parágrafo, e não pelo caput.

## **6 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

No presente trabalho, foram demonstrados conceitos sobre a responsabilidade da administração imobiliária, como forma de abranger toda a demanda que envolve os serviços de contratação, construindo-se um bom entendimento sobre o tema. Com relação ao contrato de administração imobiliária, foram vistos direitos e deveres, onde as partes celebram o contrato e se comprometem perante as obrigações; formas de extinção dos contratos, quais sejam rescisão, resolução e rescisão; e quais foram os tipos de responsabilidade pré-contratual; subjetiva; objetiva; contratual; extracontratual e extrapatrimonial que envolve toda a demanda administrativa.

Em vista disso, foram analisados como principal foco a resolução por inadimplemento voluntário, que compreende o rompimento do contrato mediante fatos ocasionados por uma das partes, vindo a prejudicar a execução das obrigações, isso ocorre pela forma em que infringe as obrigações que foram estabelecidas.

Conseqüentemente, quando houver tal descumprimento no contrato de administração imobiliária por parte do corretor, o proprietário poderá tomar as seguintes medidas: resolução do contrato de imediato, pois o proprietário tem o direito de rescindir o contrato, considerando a inadimplência e a quebra de confiança do corretor no contrato imobiliário; reparação dos danos sofridos devido a conduta do corretor, incluídos os aluguéis que não foram repassados, eventuais multas ou juros decorrentes do atraso do repasse e danos morais pelo constrangimento das cobranças, seja por meios amigáveis ou via ação judicial.

Outrossim, o descumprimento estabelecido pelo CRECI, pode ocasionar infrações comuns ou consequências que geram penalidades que variam em conformidade com a gravidade da infração. Quando conhecida a infração, o CRECI inicia um processo administrativo para verificar os fatos. Todavia, o corretor tem o direito de demonstrar sua defesa e recorrer das decisões apresentadas.

Observou-se que a administração imobiliária envolve um trabalho que exige responsabilidade e profissionalismo, pela forma em que se comprometem a gerenciar os bens de terceiros. Por isso, deve-se agir de forma transparente, passando todas as informações que são pertinentes na contratação, cuidando-se do imóvel de forma frequente através de manutenções exigidas de acordo com o contrato, fazendo com que se garanta a legalidade do processo e o cumprimento das cláusulas estabelecidas de segundo a legislação.

Portanto, é possível perceber que se faz essencial para o bom cumprimento do contrato averiguar os meios de elaboração, bem como se o contratado para o serviço de administração imobiliária se compromete a pleitear obrigações por meio de procuração em nome do proprietário, auferindo poderes, para assim, reclamar direitos e deveres quando achar necessário tanto no âmbito administrativo, como no judicial.

Nesse sentido, os administradores devem desempenhar a função principal de proteção dos interesses e demandas advindas dos proprietários, a fim de que não se tenham seus direitos lesados e não passem por constrangimentos e prejuízos, por exemplo, pela falta do repasse dos aluguéis na data estabelecida. Além disso, é preciso avaliar a capacidade e idoneidade por parte da imobiliária, quanto ao seu gerenciamento para fazer cumprir com as demandas e obrigações legais, evitando possível inadimplência.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 503594 SP – São Paulo**. Recurso Especial. Locação. Contrato de locação. Procuração. Título executivo. Fiança. Ação de despejo por falta de pagamento. Ausência de citação do fiador. Dissenso pretoriano. responsabilidade do fiador. Prorrogação de contrato sem a anuência do garante. Cláusula contratual. Relator: Ministro Felix Fischer, 27 de maio de 2003. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200300077151&dt\\_publicacao=30/06/2003](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200300077151&dt_publicacao=30/06/2003). Acesso: 16 maio 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1103658 RN - Rio Grande do Norte**. Processo Civil. Responsabilidade Civil. Locação. Legitimidade Passiva *ad causam* da Administradora de imóveis. Inocorrência da prescrição. Falha na prestação do serviço. Aprovação cadastral de locatário sem capacidade econômica. Débitos relativos a alugueres,

cotas condominiais e tributos. Obrigação de indenizar. art. 667 c/c 186 do cc. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão, 04 de abril de 2013. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200802459777&dt\\_publicacao=23/04/2013](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200802459777&dt_publicacao=23/04/2013). Acesso: 16 maio 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1252620 SC – Santa Catarina.** Processual Civil. Recurso Especial. Execução. Embargos do devedor. Contrato de locação. Legitimidade ativa da administradora de imóveis. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, 19 de junho de 2012. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201101051564&dt\\_publicacao=25/06/2012](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201101051564&dt_publicacao=25/06/2012). Acesso: 16 maio 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1846331 DF – Distrito Federal.** Recurso Especial. Interesse de agir. Ausência. Ação de rescisão contratual c/c indenizatória por perdas e danos. Contrato de administração imobiliária. Relação jurídica entre locador e administradora. Incidência do CDC. Prazo prescricional. Responsabilidade civil contratual. Regra geral do código civil. Julgamento: CPC/15. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, 10 de março de 2020. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201903270817&dt\\_publicacao=13/03/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903270817&dt_publicacao=13/03/2020). Acesso: 16 maio 2024.

BRASIL, Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Ação Indenizatória 1143017 DF – Distrito Federal.** Ação indenizatória. corretor. remuneração mensal. Contrato de administração de imóvel. Mandato. Revogação tácita. prejuízos causados por inquilino. Responsabilidade do corretor. Inviabilidade. Ausência de previsão contratual. Conduta diligente. Julgamento: 8º Turma Cível. Relator: Diaulas Costa Ribeiro, 05 de dezembro de 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.dosDF>. Acesso em 18 mar. 2025.

BRASIL, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Rescisão 1022298 SP – São Paulo.** Compra e venda de imóvel. rescisão por informações erradas no momento da contratação. Inexigibilidade de corretagem. Danos morais por inscrição em cadastro de inadimplentes. Julgamento: 7ª Câmara de Direito Privado. Relatora: Mary Grun, 27 de novembro de 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=12029806&cdForo=0quivo.do>. Acesso em 18 mar. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 2.848/1940.** Código Penal. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del2848.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848.htm). Acesso em: 26 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Senado Federal. 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: 19 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm#:~:text=do%20evento%20da%20noso.-,Art.,sobre%20sua%20frui%C3%A7%C3%A3o%20e%20riscos](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm#:~:text=do%20evento%20da%20noso.-,Art.,sobre%20sua%20frui%C3%A7%C3%A3o%20e%20riscos). Acesso em: 19 maio 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm#:~:text=LEI%20No%208.245%2C%20DE%2018%20DE%20OUTUBRO%20DE%201991.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20as%20loca%C3%A7%C3%B5es%20dos,os%20procedimentos%20a%20elas%20pertinentes.&text=Art.,Par%C3%A1grafo%20%C3%BAnico](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm#:~:text=LEI%20No%208.245%2C%20DE%2018%20DE%20OUTUBRO%20DE%201991.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20as%20loca%C3%A7%C3%B5es%20dos,os%20procedimentos%20a%20elas%20pertinentes.&text=Art.,Par%C3%A1grafo%20%C3%BAnico). Acesso em 17 mar. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.530, de 1978.** Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6530.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm). Acesso em: 22 mar. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro.** Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

FERNANDES, Micaela Barros Barcelos. Distinção entre a condição resolutiva e a cláusula resolutiva expressa: repercussões na falência e na recuperação judicial. **Revista Brasileira de Direito Civil.** v. 20, n. 02, p. 183-183, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/417>. Acesso em: 11 abr. 2024.

FRANCO, Vera Helena de Mello. **Contratos: direito civil e empresarial.** São Paulo: Revistas dos Tribunais, 2009.

GOMES, Orlando. **Contratos.** 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Esquematizado.** v. 3, Responsabilidade civil, direito de família, direito das sucessões. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro.** vol. 2, Teoria Geral das Obrigações. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

LEAL, Larissa Maria de Moraes; ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. A resolução do contrato por onerosidade excessiva no Código Civil Brasileiro de 2002 e sua aplicação no Superior Tribunal de Justiça. **Revista jurídica da FA7: periódico científico e cultural do curso de direito da Faculdade 7 de Setembro.** v. 13, n. 1, p. 51-68, 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.24067/rjfa7;13.1:40>. Acesso: 02 abr. 2024.

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar de. **METODOLOGIA DO TRABALHO CIENTÍFICO: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico.** 2. ed. Rio Grande do Sul: Universidade Feevale, 2013.

SILVA, Nathália Moreira da. **Direito imobiliário**: a obrigação do pagamento da comissão de corretagem na incorporação imobiliária. 2023. Monografia. Universidade de Taubaté - UNITAU. Disponível em: <http://repositorio.unitau.br/jspui/handle/20.500.11874/6718>. Acesso em: 24 mar. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 11. ed. Rio de Janeiro: Método, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: Responsabilidade Civil. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012.