

LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES: da ideia e do espectro de responsabilidades dos Corretores de Imóveis

PAIVA, Jéssica Aparecida Costa^a ; MURRER, Carlos Augusto Motta^b



^ajessicapaiva28@gmail.com
^bprofcarlosmm@gmail.com

^aGraduanda em Direito pelo UNIFAGOC

^bProfessor do UNIFAGOC, Ubá. Possui graduação em Direito pela Universidade Federal de Viçosa (2011). Pós-graduado em Direito Ambiental pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-MG).

RESUMO

O presente trabalho pretende demonstrar a possibilidade de responsabilização civil extracontratual e criminal dos Corretores de Imóveis quando estes atuam nas vendas de unidades localizadas em loteamentos irregulares e clandestinos, tendo em vista a habitualidade da intermediação em meio as operações imobiliárias e as problemáticas acarretadas pelas disfuncionalidades desses empreendimentos. Para tanto, adotou-se o método de pesquisa qualitativo, baseando-se em análise de doutrinas e julgados que versam sobre o tema. Ao final demonstrou-se que a responsabilidade civil do profissional é baseada na teoria subjetiva e fundada no dever geral previsto no art. 723 do CC/02. No que tange a seara penal, poderá incorrer em crime contra a Administração Pública prevista na Lei 6.766/1979.

Palavras-chave: Loteamento irregular e clandestino. Corretor de Imóveis. Responsabilização.

INTRODUÇÃO

O súbito processo de urbanização ocorrido no Brasil no século passado, com a migração em larga escala da população rural para a zona urbana, promoveu o crescimento das cidades, desencadeando uma considerável demanda habitacional (IBGE, 2016).

A procura por espaços para edificação, seja para materializar o sonho da casa própria, seja como fonte de investimento, fez os agentes do mercado imobiliário assumirem papéis de relevância nesse quadro, sendo os atores que contribuem para a formação do espaço urbano.

Dentre os variados profissionais que compõem esse mercado e a diversidade de serviços que são oferecidos, a intermediação imobiliária realizada pelos corretores de imóveis, se faz cada vez mais presente nos processos de compra, venda, permuta e locação de imóveis.

Não raras vezes é possível se deparar com anúncios vinculados nas redes sociais, sites e prospectos publicitários, onde corretores e imobiliárias divulgam e ofertam ao público oportunidades, em tese, imperdíveis, de aquisição de unidades em loteamentos recém implantados, com características e condições de pagamento atrativas.

Os loteamentos constituem modalidade da atividade de parcelamento do solo urbano e figuram como instrumento de promoção da expansão das cidades, pois, a

partir deles criam-se logradouros que vão se interligar à malha urbana já existente, o que modifica as características da localidade onde estão inseridos.

Dada a relevância da atividade para o desenvolvimento urbano, territorial e social do município, cumpre aos empreendedores observarem as normas que disciplinam o instituto, o que nem sempre ocorre de fato.

Inúmeros loteamentos no Brasil são implantados em total desacordo com que determinam as legislações aplicáveis e aquém dos procedimentos obrigatórios, suportando irregularidades jurídicas e técnicas que serão primordiais para classificá-los em clandestinos ou irregulares. Independente da classificação, ambos são prejudiciais para o entorno e, principalmente, para os moradores que se instalarem nesses locais.

Nesse sentido emerge a seguinte questão: os corretores de imóveis podem ser responsabilizados civil e criminalmente quando atuam como intermediários de vendas de unidades localizadas em loteamentos irregulares e clandestinos?

Por meio do problema de pesquisa apresentado o presente trabalho tem como objetivo geral verificar a responsabilidade civil e criminal dos corretores de imóveis quando atuam na intermediação de vendas de unidades localizadas em loteamentos irregulares e clandestinos.

Assim, para desenvolver o objetivo geral, sugere-se seccioná-lo nos seguintes objetivos específicos :abordar o instituto da responsabilidade civil, perpassando pelas teorias objetiva e subjetiva; discorrer acerca da corretagem imobiliária, expondo os seus aspectos, as normas que a regulamenta e as obrigações do profissional; conceituar o que são loteamentos, loteamentos irregulares e loteamentos clandestinos; verificar o cabimento da responsabilidade civil e criminal do profissional.

Considerando que para ingresso na carreira com o devido registro, faz-se necessário a obtenção de título de Técnico em Transações Imobiliárias, o que pressupõe a aptidão e o preparo para atuar nas transações imobiliárias, o corretor de imóveis será responsabilizado quando verificado a culpa lato sensu.

Desse modo, para compreender a responsabilização do corretor de imóveis, realizou-se através do método qualitativo. Para construir o referencial teórico, a técnica de pesquisa utilizada foi a bibliográfica, com o emprego de doutrinas, revistas, artigos acadêmicos, periódicos e julgados que versam sobre o assunto.

RESPONSABILIDADE CIVIL EXTRACONTRATUAL E AS TEORIAS OBJETIVAS E SUBJETIVA

À medida que as relações sociais se ampliam, a propensão à danos se torna cada vez mais presente. Em razão desta condição, o instituto da Responsabilidade Civil surge como meio de reestabelecer o equilíbrio patrimonial e moral das relações frente à lesão experimentada, tendo por finalidade ressarcir o lesado, prevenir os danos e punir o seu causador (NADER, 2016).

Ao violar uma norma jurídica preexistente cujo resultado seja o prejuízo a terceiros, imputa-se ao autor do ato, via de regra ilícito, a obrigação de repará-lo, submetendo-o aos efeitos de sua conduta.

O próprio instituto apresenta uma subdivisão de responsabilidade determinada pela natureza da norma jurídica infringida. Quando o dano sobrevier do inadimplemento de uma obrigação pactuada em um contrato, estar-se-á diante da Responsabilidade Civil Contratual. Em contrapartida, sobrevindo o dano pela violação da lei ou como bem explicita Tartuce, pela inobservância de "um preceito normativo que regula a vida" (2016, p. 512), ocorrerá a Responsabilidade Civil Extracontratual.

A respeito da Responsabilidade Civil Extracontratual, espécie que interessa à presente pesquisa, esta se consagra no princípio neminem leadere, de que a ninguém é dado causar prejuízo a outrem, ou seja, se funda no dever genérico de não causar dano, assentado no artigo 186 do Código Civil (GONÇALVES, 2018). Mencionado dispositivo define que "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).

Além disso, o artigo 187 do mesmo diploma legal também considera como ato ilícito o exercício irregular do direito, assim dizendo, quando o seu exercício é realizado em desconformidade com o fim ao qual se propõe.

Dessa forma, prescreve o artigo 927 do Código Civil que ante ao dano causado pelo ato ilícito, cabe ao agente promover a sua reparação. No entanto, para que haja o dever de reparação faz-se necessário a verificação de seus pressupostos.

Para Tartuce (2016) a doutrina não é uníssona no que diz respeito a esses pressupostos, uma vez que, há quem trate a culpa genérica como um dos elementos gerais do dever de indenizar, ao passo que há quem sustente que a culpa genérica se trata apenas de um elemento acidental.

Adeptos desta última corrente, Gagliano e Pamplona Filho (2017, p.872) argumentam que ao entender a culpa genérica como um pressuposto geral se estaria fugindo da noção de generalidade:

[...] a culpa (em sentido lato, abrangente do dolo) não é, em nosso entendimento, pressuposto geral da responsabilidade civil, sobretudo no Código Civil vigente, considerando a existência de outra espécie de responsabilidade, que prescinde deste elemento subjetivo para a sua configuração (a responsabilidade objetiva). Ora, se nós pretendemos estabelecer os elementos básicos componentes da responsabilidade, não poderíamos inserir um pressuposto a que falte a nota de generalidade.

Para os autores, os pressupostos gerais são apenas três, quais sejam: a conduta (comissiva ou omissiva), dano ou prejuízo e o nexo de causalidade.

Contudo, embora haja essa divergência doutrinária, o entendimento que prevalece é o que considera a culpa lato

sensu como elemento geral da responsabilidade civil. Assim tem-se a conduta humana, a culpa genérica, o nexo de causalidade e o dano (TARTUCE, 2016).

A conduta humana é compreendida como a ação ou a omissão que, violando cláusula contratual ou alguma norma, cause dano material ou moral a terceiros. No que diz respeito a configuração da omissão, é necessário demonstrar que existia um dever jurídico de ação e que caso o agente não tivesse sido omissivo, o dano poderia ter sido evitado.

Em ambas as condutas, o núcleo fundamental é a voluntariedade, a qual "não traduz necessariamente a intenção de causar o dano, mas sim, e tão somente, a consciência daquilo que se está fazendo" (GAGLIANO e PAMPLONA FILHO, 2017, p.875). A ressalva que se faz é que, embora a regra seja da responsabilização por ato próprio, o Código Civil prevê hipóteses de exceção.

No que se refere ao nexo de causalidade, este pode ser compreendido como o laço que liga a conduta do agente ao fato danoso, ou seja, é o elemento que vai relacionar a conduta ao dano suportado por alguém "[...] de tal modo que se possa afirmar ter havido o dano 'porque' o agente procedeu contra o direito"(PEREIRA, 1994 p. 75 *apud* TARTUCE, 2016, p. 513).

No tocante à culpa genérica ou também denominada de lato sensu, há a abrangência do dolo e da culpa estrita, da qual fazem parte a negligência, a imprudência e a imperícia. O dolo é a vontade de prejudicar outrem, ou seja, o autor tem a intenção de provocar o dano. Traduz-se nas expressões "ação ou omissão voluntária" descritas no artigo 186 do Código Civil, sendo, portanto "a violação deliberada, consciente, intencional do dever jurídico" (GONÇALVES, 2018, p.43). Já na culpa em sentido estrito, há uma falta de cuidado por parte do agente que pratica a conduta sem, contudo, almejar o resultado danoso.

No tocante ao dano, este é caracterizado pelo resultado da conduta do agente e sem a sua configuração não há o dever de indenizar. O dano, de acordo com Tartuce (2016) pode ser dividido entre clássicos e contemporâneos. Os clássicos, são os de ordem patrimonial (emergentes e lucros cessante) e moral. Os contemporâneos são os estéticos, morais coletivos, sociais e pela perda de uma chance.

Analizados os pressupostos da Responsabilidade Civil, passa-se agora a discorrer acerca das teorias da subjetiva e objetiva.

Responsabilidade Civil Subjetiva e Responsabilidade Civil Objetiva

Regra adotada pelo Código Civil de 2002, na Responsabilidade Civil Subjetiva, para que haja a responsabilização, além da comprovação da conduta, do nexo de causalidade e do dano, é indispensável que se demonstre também que o agente tenha agido com culpa stricto sensu ou que tenha agido de maneira proposital.

Nader (2016, p. 139) ao explicar a culpa stricto sensu aponta:

Por negligência, quando a atitude é de menoscabo, de incúria, de omissão. O agente deve, por exemplo, pôr óleo na máquina antes de colocá-la em funcionamento e se esquece da providência, provocando prejuízo a outrem. Na imprudência, não observa a cautela necessária, criando riscos, como na hipótese em que, por excesso de velocidade, provoca o capotamento do carro e danos corporais em seu acompanhante. Caracteriza-se a imperícia quando o dano decorre da inobservância de normas técnicas, como no caso em que o motorista provoca abaloamento por golpe errado de direção.

Oportuno mencionar que a aferição da culpa stricto sensu e o dolo cabe ao lesado. Todavia, como em alguns casos a sua comprovação se torna difícil, a legislação previu hipóteses de responsabilização objetiva, situações em que não há necessidade de demonstração destes elementos (GONÇALVES, 2018).

A teoria da Responsabilidade Objetiva oriunda do princípio de que “a vantagem está sempre relaciona ao ônus” (NADER, 2016, p.145), funda-se na ideia do risco e foi consagrada pelo parágrafo único do artigo 927 do Código Civil de 2002, o qual define:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, é 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 sentido, o dever de reparação surge mesmo que a conduta esteja isenta de culpa lato sensu, mesmo que seja uma conduta lícita. Assim, quando o exercício de alguma atividade, em benefício do responsável, criar um risco de dano para terceiros haverá o dever de reparação, bem como nos casos previstos em lei.

CORRETAGEM IMOBILIÁRIA NO CÓDIGO CIVIL DE 2002

Em 1962 foi editada a Lei Federal 4.116, primeira lei a regulamentar a atividade dos corretores de imóveis no Brasil. A normativa fixou os requisitos e as vedações para o desempenho da profissão e instituiu a criação do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI) e dos Conselhos Regionais (CRESCI), responsáveis pela fiscalização do ofício.

No entanto, em 1976, foi declarada constitucional pelo Supremo Tribunal Federal. Passados dois anos, foi promulgada a Lei Federal 6.530/1978, que deu nova regulamentação a profissão de corretor de imóveis e disciplinou o funcionamento dos seus órgãos de fiscalização.

Atualmente, a Lei 6.530/1978 ainda está em vigência, sendo regulamentada pelo Decreto 81.871/1978. Com a sua edição, o ingresso na carreira passou a ser condicionado à obtenção de Título de Técnico em Transações Imobiliárias, seguida da inscrição junto

ao Conselho Regional onde serão exercidas as atividades. No entanto, os profissionais inscritos sob a vigência da lei anterior, conforme previsão da nova lei, poderão revalidar a inscrição.

Aos corretores de imóveis competem a realização da intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, bem como a opinião quanto à comercialização imobiliária, cabendo o desempenho da atividade tanto a pessoas físicas, quanto a pessoas jurídicas (BRASIL, 1978).

Em matéria publicada em 23 de outubro de 2019 no sítio eletrônico do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo, atuam no Brasil 389,4 mil corretores e 48,8 mil imobiliárias, sendo que, mensalmente, 2.000 mil novos profissionais ingressam no mercado e 200 novas imobiliárias são abertas (CRESCI SP, 2019).

Reconhecida como atividade econômica privativa dos corretores de imóveis, a intermediação imobiliária se instrumentaliza por meio do contrato de corretagem imobiliária, espécie do gênero corretagem, disciplinado, pela primeira vez como espécie contratual, nos artigos 722 a 729 do Código Civil de 2002.

De acordo com a definição constante do artigo 722 do mencionado diploma:

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).

De forma clara e precisa, Diniz (2008, p. 443 apud BECKER, 2016, p.10) discorre sobre contrato de corretagem imobiliária:

O corretor terá função de aproximar as pessoas que pretendam contratar, aconselhando a conclusão do negócio, informando as condições de sua celebração, procurando conciliar os seus interesses. Realizará, portanto, uma intermediação, colocando o contratante em contato com pessoas interessadas em celebrar algum ato negocial, obtendo informações ou conseguindo o que aquele necessita.

Trata-se de contrato celebrado entre vendedor ou comprador com o corretor de imóveis, por meio do qual este se compromete a aproximar pessoas com interesses comuns aos de quem o contratou, de forma que o labor desempenhado viabilize o fechamento do negócio que fora previamente indicado.

Não se confunde com outras espécies contratuais como o contrato de mandato, prestação de serviços, comissão e até mesmo, de emprego. Para Gagliano e Filho (2017), não se confunde com o mandato pois o corretor não assume a posição de representante; não se confunde com a prestação de serviços, embora se aproxime, e nem com a comissão, pois na corretagem o profissional não concretiza o negócio em seu nome, só medeia; por fim, se difere do contrato de emprego ante a ausência de subordinação jurídica.

Para Scavone Junior (2020), o contrato de corretagem imobiliária perpassa por três fases, consistentes na a aproximação das partes, no fechamento do negócio e na

execução do contrato. No que diz respeito à aproximação das partes, inicia-se com a oferta ou a procura do imóvel, a depender de quem o contratou. Sobre vindo algum interessado na compra ou tendo sido localizado o imóvel, então o corretor de imóveis realiza a aproximação das partes a fim de darem início às tratativas.

Na segunda etapa, a de fechamento do negócio, o profissional busca solucionar os obstáculos e dirimir as dúvidas até que as partes cheguem a um consenso. Nessa etapa, há a presença de três elementos essenciais: o imóvel, o preço e o consentimento. Por fim, a terceira e última etapa se finda com a assinatura do contrato ou da escritura (SCAVONE JUNIOR, 2020).

A procura e a contratação de um corretor de imóveis se fundamentam nas dificuldades e nas incertezas enfrentadas por compradores e vendedores quando tentam conduzir as tratativas negociais de bens imóveis sem a ajuda de um profissional especializado no ramo imobiliário. Em razão da complexidade inerente às transações imobiliárias, a atuação desse profissional, além de oferecer maior segurança jurídica ao negócio, contribui para a realização de uma boa escolha (BECKER, 2016).

No desempenhar da intermediação, cumpre ao corretor de imóveis ser diligente e prudente, deixando as partes envolvidas a par de todas as informações que envolvam o negócio ao qual desejam celebrar. O artigo 723 do Código Civil é claro nesse sentido:

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 (BRASIL, 2002).

De acordo com Becker (2016), os deveres de diligência, prudência e informação descritas no dispositivo transcreto foram destacados após a alteração que a sua redação sofreu em 2010, pela Lei n.º 12.236. Na disposição anterior cabia ao profissional prestar as informações e os esclarecimentos apenas que estavam ao seu alcance. No entanto, com a alteração promovida, compete ao profissional advertir sobre tudo que possa interferir nas negociações.

Dessa maneira, elucida Silva (2003, p. 143 apud BECKER, 2016, p. 29):

[...] não poderá prevalecer apenas os interesses daquele que o contratou primeiramente, afinal, o corretor deverá ser solícito com ambas as partes, que, equitativamente, deverão ser informadas de todos os possíveis vícios do negócio.

Portanto, o dever de informação do profissional não está adstrito apenas a quem o contratou, cabendo prestar todos os esclarecimentos à ambas as partes. Além de conduzir suas funções observando os deveres genéricos previstos no artigo 723 do Código Civil, também compete ao profissional guiar a sua atuação assentado em legislações próprias da categoria.

Tanto é que o artigo 729 do código determina que à corretagem poderão ser

aplicadas as legislações especiais. Nesse caso, em se tratando da espécie corretagem imobiliária, aplicam-se a Lei Federal 6.530/1978, o Decreto 81.971/1978 e o Código de Ética Profissional, instituído pela Resolução COFECI - 326/92.

Este último, de suma importância, traz deveres específicos que o profissional deverá observar no exercício das atividades seja em relação aos colegas de profissão, seja em relação ao cliente.

No que diz respeito aos deveres relacionados aos clientes, o Art. 4º do Código de Ética determina que compete aos corretores: inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo; 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; recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral; comunicar, imediatamente, ao cliente o recebimento de valores ou documentos a ele destinados; prestar ao cliente, quando este as solicite ou logo que concluído o negócio, contas pormenorizadas (COFECI, 1992).

Ainda de acordo com os deveres relacionados aos clientes, cabe ao profissional: zelar pela sua competência exclusiva na orientação técnica do negócio, reservando ao cliente a decisão do que lhe interessar pessoalmente; restituir ao cliente os papéis de que não mais necessite; dar recibo das quantias que o cliente lhe pague ou entregue a qualquer título; contratar, por escrito e previamente, a prestação dos serviços profissionais; 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, 1992).

Desse modo, depreende-se que cabe Corretor de Imóveis, no exercício de sua atividade, averiguar a documentação e certidões dos imóveis que intermedeia; averiguar as condições físicas e jurídicas do bem, deixando claro todos os aspectos que possam influenciar o negócio a ser concluído (RIBEIRO, 2015).

Em relação a esses aspectos, Junqueira (2014, p. 35-46 apud RIBEIRO, 2015, p. 53) vai além e elucida:

Uma das mais importantes obrigações do corretor é visitar o imóvel, se possível, antes de qualquer negociação. Não é suficiente conhecer o imóvel por meio de mapas, plantas ou fotos. A visita ao local faz com que o corretor conheça todas as circunstâncias que envolvem o imóvel, como: se está situado em local baixo e alagadiço; se está encostado a barrancos ou morros sujeitos a desmoronamentos; se está situado em rua sem calçamento, sem esgoto, água, luz, telefone; se está situado próximo a oficinas “barulhentas” ou poluidoras; [...] Enfim, analisar toda uma gama de fatores que possam influir na negociação.

Não obstante seja essencial que o profissional aja com cautela e verifique as documentações do imóvel antes de oferecê-lo e, caso tenha sido verificada alguma irregularidade ou pontos controversos, cientifique as partes de antemão ou se recuse a intermediar o negócio, Gomide (2018) ressalta que não cabe ao profissional elaborar

due diligence, nem mesmo realizar atividades que são exclusivas de advogados.

LEI FEDERAL 6.766/1979 E A IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS

Ao longo do século anterior, o Brasil foi alvo de mudanças estruturais que refletiram diretamente na sua demografia. De um país predominantemente ruralista, onde a maior parte da população residia no campo, se elevou à categoria de urbanizado, o que influenciou no crescimento populacional e territorial das cidades (IBGE, 2016).

O aumento significativo e acelerado no grau de urbanização, conjugado com a falta de planejamento e a omissão legislativa no tocante aos parâmetros urbanísticos, fez com que as cidades crescessem desordenadamente, suscitando na má utilização do espaço e do solo. Na tentativa de mitigar essas problemáticas, promulgou-se, em 19 de dezembro de 1979 a Lei Federal 6.766, que dispõe sobre o uso e o parcelamento do solo urbano.

A normativa federal estabelece as modalidades em que o parcelamento do solo urbano poderá ocorrer, as áreas onde o parcelamento é vedado, a infraestrutura básica que deve conter, os requisitos urbanísticos, as diretrizes para a elaboração do projeto, o trâmite administrativo e registral, as disposições para os contratos de compromisso de compra e venda e as sanções ante ao descumprimento dos comandos da lei.

De acordo com Silva (2010, p. 324), o parcelamento do solo é caracterizado como “o processo de urbanificação de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas”. Assim, essa divisão pode ocorrer em diferentes modalidades, dentre as quais está a figura do loteamento, pano de fundo da presente pesquisa.

Consoante redação trazida pelo §1º do art. 2º, o loteamento é caracterizado como a “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979). Nesse aspecto, complementa Silva (2010, p. 333) que “planejar um loteamento é planejar uma parte da cidade”.

Trata-se de uma modalidade corriqueira e com maior influência dentro do meio urbano, pois com o ato de lotear, a área deixa de ser uma propriedade única, indivisa, e se transforma em logradouros públicos, em novos bairros e em várias unidades autônomas (FREITAS, 1999).

Nos loteamentos, o que ocorre é a divisão de uma porção de terra, que até então não havia sofrido alterações, em várias porções menores, as quais, dotadas de infraestrutura adequada, serão destinadas à edificações residenciais, comerciais ou industriais. Além disso, da porção de terra originária também são criadas áreas destinadas ao lazer e ruas que integrarão esse novo local à malha urbana já existente na cidade.

Ao tomar a iniciativa de implantar um loteamento, o proprietário da gleba deverá planejá-lo com base nas determinações legais da Lei Federal 6.766/1979, bem como nas

normas da municipalidade que dispõem sobre a matéria de maneira complementar e com as peculiaridades inerentes a localidade. Sequencialmente, a normativa geral descreve o caminho que o loteador deverá perquirir para a implantação de um loteamento.

O Ministério Público do Estado de Minas Gerais (2018) explica que, durante o procedimento, o loteador deverá verificar se a gleba pode ser objeto de loteamento, ou seja, se está localizada em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, bem como se apresenta as características do rol de vedação; se há necessidade de medidas corretivas ou de cautelas adicionais; se há viabilidade de atendimento do novo loteamento por coleta de lixo, iluminação pública e domiciliar, abastecimento de água e destinação adequada dos esgotos; e se o loteamento é passível de licenciamento ambiental.

Passados esses pontos e estando o local apto para ser loteado, o proprietário da área solicitará ao município a expedição de diretrizes que servirão para direcionar a elaboração do projeto urbanístico que mais tarde será apresentado à municipalidade para análise e, sendo o caso, procedida de aprovação. Após a aprovação do empreendimento pela prefeitura, deverá ser levado à Registro e só a partir de então os lotes poderão ser comercializados, tendo o empreendedor prazo determinado para concluir as obras de infraestrutura.

Leonelli (2010, p. 30) menciona que os processos de loteamento são divididos em três fases:

- Da qualidade urbanística (uma vez que determina a infraestrutura mínima exigida e o percentual de áreas públicas);
- Da legalidade (ao determinar quais são as condições e exigências legais para se parcelar o solo em todo o território nacional);
- Da comercialização (ao determinar em quais condições o parcelamento do solo pode ser comercializado, as obrigações dos empreendedores, o papel das prefeituras, a obrigatoriedade dos registros, regras para os contratos de compra e venda, bem como as penalidades nos casos de infração das regras estabelecidas).

Entretanto, nem sempre essas fases são respeitadas e, se o loteamento não observar as normas estabelecidas pela Lei Federal, a divisão do solo será desprovida de efeitos jurídicos e urbanísticos, ainda que de maneira objetiva tenha a característica de loteamento, podendo os lotes ser classificados em irregulares e clandestinos (SILVA, 2010).

De acordo com a Pesquisa de Informações Básicas do Perfil dos Municípios Brasileiros realizada em 2017, dentre os 5.570 municípios do país, há a presença de loteamentos irregulares e/ou clandestinos em 3.374, correspondendo a 60,6% do total (IBGE, 2018).

Os loteamentos irregulares são aqueles que foram aprovados, mas não foram executados em conformidade com as plantas e o plano diretor, ou, embora tenham

sido aprovados, não foram devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente (SILVA, 2010).

Apesar de serem comumente confundidos, os loteamentos irregulares se diferenciam dos clandestinos. No que diz respeito aos clandestinos, Freitas (1999) os caracterizam como aqueles desconhecidos pela municipalidade, pois não foram submetidos a análise e aprovação, bem como os que, após análise, tiveram a aprovação indeferida por não estarem em conformidade com a legislação.

Ambos trazem consigo inúmeras irregularidades que afetarão diretamente a vida daqueles que adquiriram unidades nesses empreendimentos, como problemas com a infraestrutura, títulos de propriedade e dificuldades na obtenção de licença para a construção.

Conforme ensinamento de Soares (2019, p.16):

Em geral a ilegalidade está na burla às normas urbanísticas, por exemplo: diretrizes de ocupação do solo, dimensão dos lotes, arruamento, áreas públicas e institucionais, que devem ser doadas para o poder público. Há casos, todavia, em que a ilegalidade está na documentação de propriedade, na ausência da aprovação do projeto pela prefeitura ou no descompasso entre o projeto aprovado e sua implantação. A irregularidade na implantação do loteamento impede o registro do mesmo pelo cartório de registro de imóveis, prejudicando os compradores.

Dentre os problemas comumente experimentados estão a ausência de pavimentação nas ruas, ruas estreitas, ausência ou dificuldade de atendimentos dos serviços públicos, falta de esgotamento sanitário, lotes com declividade superior à permitida ou localizados em áreas de risco e de proteção ambiental, dificuldades para obtenção de licenças para edificação e a probabilidade do empreendimento estar sendo objeto de Ação Civil Pública, que, a depender do caso concreto, pode ensejar no desfazimento do empreendimento ante a impossibilidade de regularização da área.

Entretanto, a própria Lei 6.766/79 tratou de tipificar no artigo 50 que a implantação de loteamentos e a sua comercialização em desconformidade com ditames legais constitui crime contra a Administração Pública, punível com pena de reclusão de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país e com reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País, quando praticado na modalidade qualificada.

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a

interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentemente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Nessa senda, nos termos do artigo 51 da referenciada normativa, quem concorrer para a prática dos crimes previstos no artigo 50 também incide nas mesmas penas (BRASIL, 1979).

DAS RESPONSABILIDADES DOS CORRETORES DE IMÓVEIS

Conforme apontado ao longo da investigação, cabe ao Corretor de Imóveis, quando do exercício de sua profissão, subordinar-se às normas elencadas no Código Civil, na Lei 6.530/1978 que regulamenta o ofício e ao Código de Ética profissional, normas que, além de direcioná-lo para uma boa atuação, elencam os seus deveres.

Os artigos 2º e 4º do Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis determinam ao profissional no desempenho de suas funções o agir com zelo, probidade, obediência à norma, inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo, informar as circunstâncias que podem comprometer o negócio e recusar transação que saiba ser injusta, ilegal ou imoral.

Não obstante tais deveres, a Lei 6.530, em seu art. 20, apresenta um rol de vedações aos corretores de imóveis, dentre as quais estão prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados; anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis; violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão; e praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção.

Nesse sentido, a intermediação de um lote localizado em loteamento irregular ou clandestino está em flagrante desrespeito ao que determina o Código Civil, ao Código de Ética e à lei que regulamenta a profissão.

Nesse seguimento, a 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao julgar o recurso de Apelação, reconheceu a responsabilidade

do corretor de maneira solidária a devolver o valor das parcelas pagas pelo imóvel, bem como ressarcir o comprador por danos morais e materiais ocasionados, com base no art. 20 da Lei 6.530/1978, uma vez que o lote era objeto de parcelamento irregular do solo e estava situado em área de proteção ambiental.

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantia paga e indenização por danos materiais e morais. Sentença de procedência. Inconformismo do corréu, corretor de imóveis. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS. Responsabilidade caracterizada, uma vez que o corretor responsável pela intermediação da venda deixou de agir com a prudência e diligência necessárias, promovendo a venda de imóvel em loteamento irregular, em nítido descumprimento do art. 20, V da Lei nº 6.530/78, que regulamenta o exercício da profissão. Responsabilidade solidária caracterizada. Precedentes. Descabimento da pretensão de devolução apenas de valores recebidos a título de remuneração para intermediação, uma vez que sua conduta contribuiu para a lesão suportada pelo autor. Sentença mantida. Sucumbência do apelante, que arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios do representante do autor, majorados para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11 do CPC/2015, ressalvada a gratuidade. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. (v.25132). (grifou-se)

Em outro caso, em julgamento de recurso de Apelação, a 3^a Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, condenou o corretor de imóveis solidariamente, com base no art. 723 do Código Civil a devolver os valores pagos e a indenizar por danos morais os adquirentes de bem imóvel em loteamento realizado sem a autorização dos proprietários e em área de proteção ambiental.

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL EM LOTEAMENTO. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos e indenizações por danos morais. Sentença de procedência parcial. Inconformismo dos corréus "Christiane" e "Rafael". RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. Decisão recorrida que reconheceu a responsabilidade solidária dos apelantes pela rescisão contratual e devolução dos valores pagos. Alegação do corréu "Rafael", de que teria a sua atuação limitada a intermediação do negócio, que não afasta sua responsabilidade em razão da falha na prestação do serviço decorrente de informações relativas ao imóvel objeto do contrato. Inteligência do art. 723, parágrafo único, do Código Civil. Alegação da corré "Christiane" que não participou da venda do imóvel que foi suficientemente refutada nos autos. RESCISÃO CONTRATUAL. Desfazimento do negócio que se deu em razão de omissão de informações acerca da existência de restrição ambiental sobre o imóvel, bem como ausência de anuência comprovada pelos proprietários para a realização de loteamento no local. Responsabilidade dos requeridos pela devolução integral dos valores pagos pelos adquirentes. Aplicação da Súmula n.^o 543 do STJ. Precedente. DANOS MORAIS. Devida a indenização por danos morais em razão das peculiaridades do caso. Sentença confirmada. Sucumbência recursal dos apelantes. NEGADO PROVIMENTO AOS RECURSOS. (grifou-se)

Assim, quando violados os preceitos das normativas da profissão, seja por dolo ou pela culpa stricto sensu, causando dano a outrem, o Corretor de Imóveis poderá ser

responsabilizado civilmente.

Além disso, poderá incorrer no crime contra a administração pública, prevista no art. 50 da Lei 6.766/1979, conforme se extrai do entendimento da Quarta Câmara Criminal do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

APELAÇÃO CRIMINAL. CRIME CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. VENDA DE LOTE EM LOTEAMENTO NÃO REGISTRADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE. ART. 50, PARÁGRAFO ÚNICO, INC. I, DA LEI 6.766/1979. LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. SENTENÇA CONDENATÓRIA. RECURSO DA DEFESA. PLEITO PELA ABSOLVIÇÃO DO RÉU, SOB A ALEGAÇÃO DE QUE NÃO AGIU COM DOLO, POIS DESCONHECIA A ILICITUDE DA VENDA DE TERRENO SEM O DEVIDO REGISTRO DO LOTEAMENTO. NÃO ACOLHIMENTO. AUSÊNCIA DE DOLO E DESCONHECIMENTO DA PRÁTICA DE QUE SUA CONDUTA CARACTERIZAVA CRIME QUE NÃO SE VERIFICARAM. RÉU QUE É CORRETOR DE IMÓVEIS HÁ MAIS DE 20 (VINTE) ANOS. ALEGAÇÃO DE QUE AS DEMAIS IMOBILIÁRIAS TAMBÉM AGIAM DESSA MANEIRA QUE NÃO RESTOU COMPROVADA. REGULARIZAÇÃO POSTERIOR DO TERRENO PELA PREFEITURA QUE NÃO O ILIDE DA PRÁTICA DO CRIME, BEM COMO QUE NÃO DEMONSTRA A AUSÊNCIA DE DOLO, POIS PRATICADA A CONDUTA DESCrita COMO CRIME. ABSOLVIÇÃO INVÍAVEL. DOSIMETRIA. PEDIDO PELA DIMINUIÇÃO DOS VALORES FIXADOS NA SENTENÇA CONDENATÓRIA. PENA DE MULTA FIXADA EM SEU MÍNIMO LEGAL. IMPOSSIBILIDADE DE MINORAÇÃO, CONSIDERANDO A INEXISTÊNCIA DE CAUSAS DE DIMINUIÇÃO DE PENA. VALOR DA PRESTAÇÃO PECUNIÁRIA QUE RESTOU FUNDAMENTADA PELO JUIZ SENTENCIANTE COM BASE NOS ELEMENTOS OBTIDOS NOS AUTOS. RÉU QUE NÃO COMPROVOU A IMPOSSIBILIDADE DE ARCAR COM OS VALORES. NÃO PREJUÍZO DE POSTERIOR PEDIDO AO JUÍZO DA EXECUÇÃO. MANUTENÇÃO DOS VALORES FIXADOS PELO JUIZ SENTENCIANTE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (grifou-se).

Por fim, considerando o disposto no art. 729 do CC/02, que prevê a possibilidade de aplicação de legislações especiais ao contrato de corretagem imobiliária, é possível que ocorra a incidência do Código de Defesa de Consumidor, com a inversão do ônus da prova, quando presentes os elementos caracterizadores da relação de consumo, quais sejam: consumidor, fornecedor e produto ou serviço.

Embora a regra do Código de Defesa do Consumidor seja a da responsabilização objetiva, em se tratando de corretores de imóveis que exerçam a profissão sem subordinação ou vínculo com imobiliária, a responsabilidade, por força do art. 14, §4º da Lei 8.078/1990, será verificada mediante apuração da culpa, uma vez que se enquadram na categoria de profissionais liberais.

Sendo assim, o caso concreto pode ensejar na aplicação de ambos os diplomas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando que a intermediação imobiliária se realiza por meio de uma relação

contratual firmada entre o profissional e aquele que, buscando um terceiro interessado para o fechamento de um negócio, vale-se dos serviços dos corretores para auxiliá-lo nessa busca, o presente trabalho buscou investigar o cabimento da Responsabilidade Civil Extracontratual e Criminal dos corretores de imóveis quando atuam como intermediadores nas vendas de unidades situadas em loteamentos irregulares e clandestinos, ou seja, se o profissional da corretagem teria responsabilidade em relação à parte que não o contratou.

Nesse sentido, verificou-se que o profissional de corretagem não age apenas como mero intermediador cuja finalidade se concentra exclusivamente na aproximação de interessados. Vai além. As legislações especiais intrínsecas à categoria preveem inúmeros deveres e obrigações que os corretores de imóveis deverão respeitar no desempenho de suas atividades, como conferência de documentos, esclarecimentos acerca do negócio, recusa de transação ilegal, etc.

Em um primeiro momento, a redação do artigo 723 do Código Civil e demais deveres elencados no Código de Ética Profissional dão a falsa impressão de que só se aplicariam quando da relação contratual do corretor e do comitente, sendo os demais casos de responsabilização civil extracontratual fulcrados no artigo 186 do Código Civil.

Contudo, pôde-se perceber dos julgados encontrados e colacionados - aliás, dos poucos que tratam da matéria específica desta pesquisa - que, mesmo se tratando de uma relação extracontratual, a responsabilização do Corretor de Imóveis se fundamenta no artigo 723 do Código Civil e em leis próprias da categoria, desde que verificada a culpa lato sensu. Ademais, em ambos os julgados colacionados houve a responsabilização solidária com o vendedor.

Outrossim, mesmo se tratando de relação consumerista, a responsabilidade civil do profissional também se funda na teoria subjetiva, repousando a diferença para a responsabilização prevista no Código Civil no que tange à inversão do ônus da prova, pois, com a aplicação do CDC, o corretor é quem deverá demonstrar que não agiu com culpa.

Já no que diz respeito à responsabilidade criminal, poderá incorrer nas penas de crime contra a Administração Pública se veicular prospectos ou comunicação ao público afirmando que se trata de loteamento legal, quando na verdade não, ou propositalmente omitindo informações acerca da legalidade.

REFERÊNCIAS

- BECKER, Beatriz Guidarini. **Aspectos polêmicos da comissão de corretagem imobiliária:** obrigatoriedade de registro no Conselho Regional, a prática denominada "comissão em mesa" e a obtenção do resultado útil da aproximação das partes. Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências Jurídicas, Departamento de Direito, Florianópolis (SC), 2016. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/166346/TCC%20Beatriz%20Guidarini%20Becker%20-%20Reposito%20rio.pdf?sequence=1>. Acesso em: 25 set. 2020.

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: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm. Acesso em: 01 out. 2020.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 24 set. 2020.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 09 out. 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina.** Apelação Criminal nº 2012.062173-9. Rel. Desembargadora Substituta Cinthia Beatriz da Silva Bittencourt Schaefer. Disponível em: http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=AAAAbmQAACAAADTaAAAV&categoria=acordao. Acesso em: 13 out. 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo.** Apelação Cível 1000486-87.2016.8.26.0266. Rel. Desembargadora Viviani Nicolau. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=10390447&cdForo=0>. Acesso em: 13 out. 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.** Apelação Cível 1000055-22.2016.8.26.0244. Rel. Desembargadora Viviani Nicolau. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13786613&cdForo=0>. Acesso em: 13 out. 2020.

COFEI. Resolução 326, de 25 de junho de 1992. **Aprova o Código de Ética Profissional.** Disponível em: <https://www.cofeci.gov.br/codigo-de-etica>. Acesso em: 01 out. 2020.

FREITAS, José Carlos de. **Loteamentos clandestinos:** uma proposta de prevenção e repressão. [1999?]. Disponível em: https://scholar.google.com.br/scholar?cluster=16904645075906753079&hl=pt-BR&as_sdt=0,5. Acesso em: 24 set. 2020.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Manual de direito civil:** volume único. São Paulo: Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 4: responsabilidade civil. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contrato de corretagem** - responsabilidades quanto à segurança do contrato pretendido e comissão pelo resultado útil. Um estudo à luz do Código Civil. 2018. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/288168/contrato-de-corretagem---responsabilidades-quanto-a-seguranca-juridica-do-contrato-pretendido-e-comissao-pelo-resultado-util--um-estudo-a-luz-do-codigo-civil>. Acesso em: 26 out. 2020.

IBGE. **Perfil dos Municípios Brasileiros 2017.** Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/media/com_mediaibge/arquivos/496bb4fbf305cca806aaa167aa4f6dc8.pdf. Acesso em: 10 set. 2020.

IBGE. **Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílio 2015.** Rio de Janeiro. 2016. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=298887>. Acesso em: 27 nov., 2020.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766:** debates e propostas do início do sec. XX a 1979. 2010. Tese (Doutorado Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo. São Paulo. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04092013-172142/en.php>. Acesso em: 10 set. 2020.

MPMG. **Guia do parcelamento do solo urbano para municípios e da regularização fundiária.** Minas Gerais, 2018.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 7:** responsabilidade civil. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RIBEIRO, Ancila Marion. **Responsabilidade civil do corretor de imóveis.** Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Universidade Alto Vale do Rio do Peixe - UNIARP. Caçador/SC. 2015. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/lista/77614951-tcc/arquivo/24677261-responsabilidade-civil-do-corretor-de-imoveis>. Acesso em: 15 out. 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário:** teoria e prática. 15. ed. ver. atual. e reform. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro.** 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Editora Malheiros, 2010.

SOARES, Pollyana Araújo. **Entre a posse e a propriedade:** a evolução legislativa e o reconhecimento da cidade ilegal. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Direito Imobiliário) - Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza - FAMETRO. Disponível em: <http://repositorio.unifametro.edu.br/handle/123456789/57>. Acesso em: 15 out. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil:** volume único. 7.ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2016.