



## O Tripé Legal para o SUCESSO na Intermediação Imobiliária

Bacharel em Direito  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Advogado - OAB/BA 26.776  
Pós-graduado em Direito Civil,  
Consumidor e Imobiliário  
Professor de Pós-graduação  
Palestrante  
Assessor Jurídico do CRECI-BA  
Corretor de Imóveis - CRECI/BA 27319  
Avaliador Imobiliário - CNAI 43031

**OUTUBRO-2023**

Ilhéus/Bahia

**PROF. WENDELL LEONARDO**

@prof.wendellleonardo



**“O caminho do sucesso é o  
caminho da busca  
contínua do  
conhecimento.”**

Napoleon Hill

# O que é o sucesso!?



**ANTES**



**DEPOIS**



# QUAL É O SEU PAPEL, CORRETOR(A)?



## COMPETÊNCIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Compete ao Corretor de Imóveis exercer a **intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis**, podendo, ainda, **opinar** quanto à comercialização imobiliária. (art. 3º, Lei 6.530/78)

# GESTOR(A) DE RISCOS

A atividade do(a) Corretor(a) não se restringe tão somente à aproximação entre os interessados de uma transação imobiliária.

O(A) Corretor(a) é responsável, além disso, pela **gestão de riscos**, ou seja, por prestar esclarecimentos sobre os riscos do negócio.

## **SE LIGUE, CORRETOR(A)!**

**Lei 6.530/78, Art. 20.** Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é **vedado**:

I - **prejudicar, por dolo ou culpa**, OS interesses que lhe forem confiados;



## O SUCESSO NA INTERMEDIACÃO (???)

Atinge-se o sucesso na intermediação quando se **alcança o resultado previsto no contrato de mediação (= “resultado útil”)** (art. 725, CC).

## **RESULTADO PREVISTO/ÚTIL (???)**

É devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária **se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.**

\* O **arrependimento** de quaisquer dos contratantes não afetará na comissão devida ao corretor, **desde que o mesmo se dê por causa estranha à sua atividade.**

RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.074 - SP

# RESPONSABILIDADE CIVIL

## CÓDIGO CIVIL

**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.

**Art. 187.** Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

**Art. 927.** Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

## CÓDIGO CIVIL

**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.

**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.



**DILIGÊNCIA:** Aplicação, zelo, empenho.

**DILIGÊNCIA =  
“DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA”**

É o processo de análise prévia de documentos e informações de um imóvel e dos contratantes, para aumentar a segurança de um negócio.

# **DILIGÊNCIA = “DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA”**

✓ Análise da matrícula

✓ Análise das certidões forenses

✓ Análise das certidões fiscais

✓ Imóvel alugado?

✓ Tem parte representada por PROCURADOR?

# DILIGÊNCIA

- ✓ Se o imóvel é RURAL, atende a FMP?
- ✓ Aquisição de imóvel por estrangeiro?
- ✓ O vendedor é casado?
- ✓ Anuência na União Estável, é necessária?
- ✓ Há presença de cláusulas restritivas?





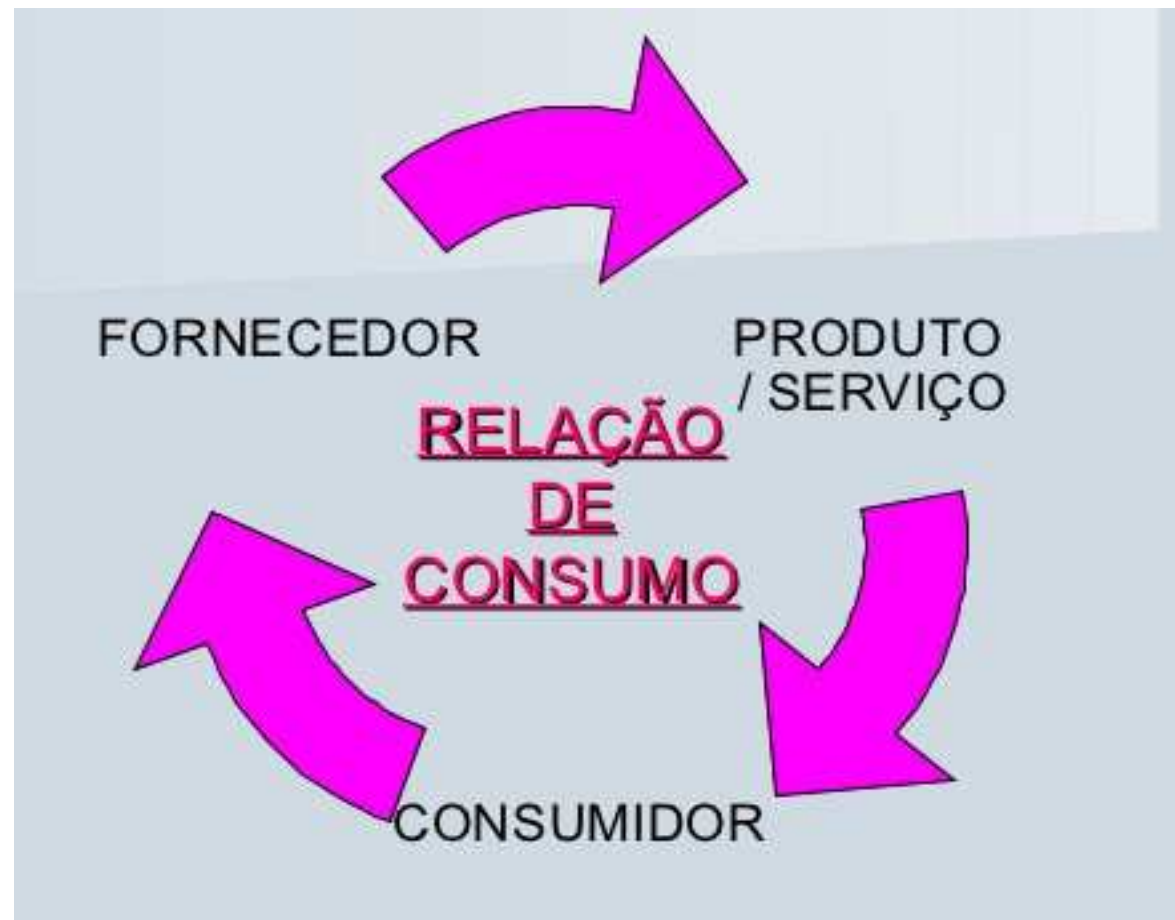
**PRUDÊNCIA:** Sensatez, juízo, ponderação, CAUTELA, cuidado.

## **Direito básico do consumidor:**

**Informação  
adequada e clara**  
(art. 6º, III, CDC)



# APLICAÇÃO DO CDC




## DEVER DE INFORMAÇÃO

CDC, Art. 6º - **São direitos básicos do consumidor:**

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.

“A mediação do corretor não se limita a aproximar as partes e singelamente apontar o preço do imóvel. Dele se exige mais, por definição legal e como recompensa pela remuneração contratada, o dever de prestar ao cliente, **espontaneamente**, todas as informações e esclarecimentos acerca da segurança e do risco do negócio”

TJ/SP – 29ª C. Dir. Priv., Ap. Nº 001783-43.206.8.26.0068, Rel. Des. S. Oscar Feltrin, Julg. 03.10.2012.



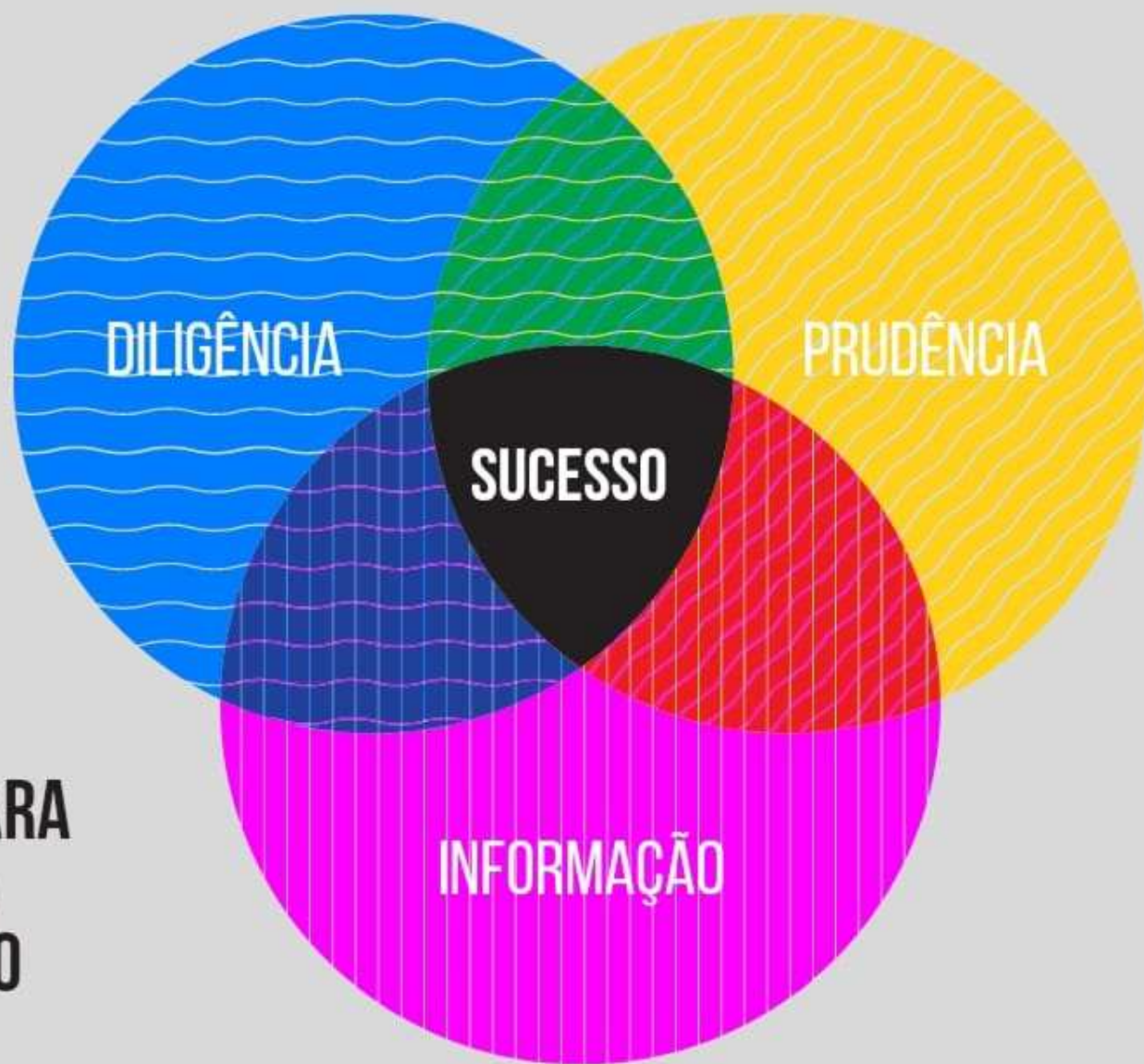
**“O fator mais importante de um discurso eficiente é um AMPLO CONHECIMENTO DO ASSUNTO”.**

Edmundo Vieira Cortez

“AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ORIENTA A SÚMULA 7/STJ QUE, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL, É INVIÁVEL O REEXAME DE PROVAS. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS. O CORRETOR DE IMÓVEIS DEVE ATUAR COM DILIGÊNCIA, PRESTANDO ÀS PARTES DO NEGÓCIO QUE INTERMEDEIA AS INFORMAÇÕES RELEVANTES, DE MODO A EVITAR A CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS NULOS OU ANULÁVEIS, PODENDO, NESSES CASOS, CONSTATADA A SUA NEGLIGÊNCIA QUANTO ÀS CAUTELAS QUE RAZOAVELMENTE SÃO ESPERADAS DE SUA PARTE, RESPONDER POR PERDAS E DANOS. 1. A decisão tomada pela Corte local decorreu de fundamentada convicção embasada nos elementos contidos nos autos, de modo que a eventual revisão da decisão esbarraria no óbice intransponível imposto pela Súmula 7/STJ. 2. **“É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos”**. (REsp 1266937/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 01/02/2012) 3. Agravo regimental não provido”. (AgRg no REsp 1309646/SP. Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, STJ, data do julgamento: 25.02.2014).

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO DE TESE. IMPRESCINDIBILIDADE. CORRETORA QUE INTERMEDEIA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE, DESDE A ORIGEM, MOSTRAVA-SE NULO, VISTO QUE A VENDEDORA TIVERA A FALÊNCIA DECRETADA CERCA DE UM ANO ANTES E O BEM IMÓVEL ENCONTRAVA-SE PENHORADO. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE. 1. **É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência**, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos. 2. Ademais, a moldura fática aponta, no que as partes não controvertem, que a recorrente promoveu a veiculação de publicidade do imóvel - inclusive, foi o que atraiu a autora para a oferta, o qual estava há muito penhorado e já pertencia à massa falida, isto é, não estava mais sob a gestão dos administradores da Conenge. Com efeito, **apurada a patente negligência da recorrente quanto às cautelas que são esperadas de quem promove anúncio publicitário - ainda que não afirmada a má-fé, nos termos do artigo 37, § 1º, do CDC, também por esse fato é cabível o reconhecimento de sua responsabilidade, visto que a publicidade mostrara-se idônea para induzir a consumidora em erro.**” (REsp 1266937 / MG, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, STJ).





**O TRIPÉ LEGAL PARA  
O SUCESSO NA  
INTERMEDIÇÃO  
IMOBILIÁRIA**

"O sucesso não tem a ver com quanto dinheiro você ganha, mas com a diferença que você faz na vida de outras pessoas."

Michelle Obama



## Informações de contato

---

### Endereço

Avenida ACM, 2487, Edf. Fernandez Plaza, Sala 1507, Parque Bela Vista, Salvador-Bahia

### E-mail

[professorwendellleonardo@gmail.com](mailto:professorwendellleonardo@gmail.com)

### Telefone/WhatsApp

(71) 98788-1005

### Instagram

[prof.wendellleonardo](https://www.instagram.com/prof.wendellleonardo)





*Evolução é uma caminhada  
sem fim.*

*@prof.wendelleonardo*