O TEMPO

Kênio de Souza Pereira

Corretor pode responder por prejuízo

PUBLICADO EM 14/09/13 - 17h51
Kênio de Souza Pereira

O corretor de imóveis é propulsor do mercado imobiliário, peça fundamental para a conclusão da maioria das transações. Sem a sua atuação conciliadora, muitos negócios não evoluiriam diante das posições antagônicas do vendedor e do comprador, pois cada um só enxerga o seu lado. Os conflitos são gerados diante da falta de sensibilidade de um quanto ao ponto de vista do outro.

Nessa situação, aparece como o "salvador do negócio", o corretor que tem a função de promover a venda ou locação, mediante uma avaliação equilibrada, que às vezes, contraria o valor sentimental do vendedor. Com a avaliação técnica, que deve ser cobrada – pois quem trabalha de graça não é valorizado – o corretor evita que o imóvel fique anos e anos sendo oferecido sem qualquer resultado.

LEI AUMENTOU RESPONSABILIDADE DO CORRETOR

Uma transação imobiliária, como qualquer outro negócio, tem algum risco. Quanto mais capacitado o profissional que assessora o seu cliente, maior será a possibilidade de lucro e menor a margem de problema.

Há situações em que a documentação exige uma análise profunda, como por exemplo: o imóvel ser objeto de inventário com herdeiro menor de idade, estar locado e ter o inquilino realizado obras, estar com ônus ou financiado etc. Há ainda a situação pessoal do vendedor ou comprador que pode gerar algum problema com a posse e o financiamento.

A partir de 2010, a Lei nº 12.236 aumentou a responsabilidade do corretor de imóvel, com a nova redação do 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".

A nova redação retirou a possibilidade de o corretor alegar que não sabia do problema do imóvel, por estar o mesmo "fora do seu alcance", como previa a lei de 2002. Aumentou a responsabilidade de quem intermedia a compra e venda, pois foi eliminada a lacuna que permitia a omissão de informações do corretor, quando as mesmas não fossem solicitadas pelo cliente. Após 2010, o corretor tem o dever de informar os dados que possam influenciar no negócio, pois caso contrário poderá vir a responder pelos prejuízos. A falha do corretor, pode comprometer a imobiliária ou corretora, apesar da empresa ser séria e honesta, sendo importante o treinamento.

PALESTRA NA OAB SOBRE CONTRATOS DIA 24/9

É fundamental que qualquer negócio seja realizado com boa-fé, pois caso ocorra algum prejuízo, o responsável poderá ser obrigado a indenizar. O fato do comprador ter um advogado para assessorá-lo ou o vendedor, reduz o risco do corretor vir a responder por algum problema jurídico, pois essa tarefa não terá sido incumbida a ele.