

CORRETOR E O RISCO DE INDENIZAR O COMPRADOR POR VENDA IRREGULAR

Muitos corretores de imóveis e imobiliárias, ao vender unidades na planta sem o registro da incorporação ou lotes com documentação irregular, correm um grande risco: se o comprador tiver prejuízo, poderão ser obrigados a indenizá-lo. Isso acontece porque é dever do corretor promover a intermediação com segurança, explicando todos os riscos envolvidos no negócio. Caso incentive uma transação sem verificar a documentação ou omita informações importantes que poderiam fazer o comprador desistir do contrato, ele pode ser responsabilizado por danos materiais, bem como morais, conforme inúmeras decisões dos Tribunais de Justiça.

Quando o cliente busca a assessoria de um corretor, espera ser bem orientado e receber todas as informações necessárias sobre o imóvel. Se o profissional tiver alguma dúvida sobre a documentação ou qualquer aspecto do negócio, deve comunicar por escrito o cliente, sugerindo que procure um advogado especializado, bem como um engenheiro caso haja suspeita de defeito na edificação, evitando o risco de ter que responder pelos problemas decorrentes da falta de informação.

O CORRETOR TEM RESPONSABILIDADE LEGAL

O Código Civil (CC), o Código de Defesa do Consumidor (CDC) e a Lei de incorporações impõem responsabilidades claras aos corretores. Além dessas, a Lei 6.530/78, que regula a profissão de corretor de imóveis, estabelece o dever do corretor agir com honradez, cautela e boa-fé, devendo prestar informações verídicas ao cliente, sob pena de ser responsabilizado conforme prevê o artigo 723 do CC:

“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.

§ único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da seguran-

Quando o cliente busca a assessoria de um corretor, espera ser bem orientado e receber todas as informações necessárias sobre o imóvel. Se o profissional tiver alguma dúvida sobre a documentação ou qualquer aspecto do negócio, deve comunicar por escrito o cliente

ça ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência”.

UNIDADE NA PLANTA – VENDA IRREGULAR É CRIME E CONTRAÇÃO

A venda de imóveis na planta sem o registro da incorporação no cartório não é apenas uma infração, sendo um crime. Os Tribunais condenam corretores e imobiliárias, juntamente com a incorporadora e construtora a indenizar o comprador, com base na Lei 4.591/64 que os coloca como solidários. Caso o construtor desapareça ou retire todos os bens do seu nome, a condenação recairá sobre o corretor/imobiliária que poderá ter seu patrimônio penhorado para responder pela indenização.

É, portanto, dever do corretor verificar se a incorporação está registrada, nos termos do art. 32. Caso contrário poderá ainda responder por crime contra a economia popular (art. 65) e por contração (art. 66), sendo mais sensato rejeitar a intermediação de imóveis que estejam sem a devida regularidade.

Para entender mais sobre essa questão acesse os artigos “**Lei de Incorporação: Análise dos riscos na compra e venda de imóveis na planta**” e “**Imóvel na planta: falta de registro gera multa de 50% a favor de comprador**”.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG. Consultor Especial da Presidência da OAB-MG



O corretor deve agir com honradez, cautela e boa-fé, devendo prestar informações verídicas ao cliente

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEMDIA.COM.BR

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG AVISO DE LICITAÇÃO

O município de Itabira torna público que fará realizar **PREGÃO NA FORMA ELETRÔNICA Nº 017/2025, PROCESSO 022/2025**, cujo objeto consiste no **Registro de preços, por item, para eventual aquisição de materiais hidráulicos para atender às necessidades das diversas Secretarias no Município de Itabira/MG, conforme quantidades e especificações constantes no Anexo I - Termo de Referência do Edital, com vigência de 12 (doze) meses**. A data limite para recebimento e abertura das propostas será dia **10/04/2025 às 12:30 horas** e o início da disputa do pregão dar-se-á no dia **10/04/2025 às 13 horas**. O Edital encontra-se à disposição dos interessados no site <https://licitar.digital/>, no <https://www.itabira.mg.gov.br/> (Menu: Licitação – Editais de Aquisição), e-mail: compras.sma@itabira.mg.gov.br, ou na Prefeitura, Avenida Carlos de Paula Andrade, nº 135 – Bairro: Centro – Itabira/MG – Telefone (31) 3839-2336 – 3839-2913, de 2ª a 6ª feira, no horário de 8 às 18 horas, a partir do dia **31/03/2025. ID LICITAR 57462**.

Itabira, 28 de março de 2025.

Paulo Henrique Gomes de Figueiredo
Secretário Municipal de Administração e Governança

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ - MG

O município de Ubá, comunica a realização do Pregão Eletrônico nº. 018/2025 - Registro de Preços para a aquisição de materiais de higiene, limpeza e descartáveis para a manutenção do Terminal Rodoviário, de conformidade com as especificações contidas no edital e seus anexos. A abertura iniciará no dia 11 de abril de 2025, às 14 horas, no Portal de Compras da Associação Mineira dos Municípios (<https://ammlicita.org.br/>). Pregão Eletrônico nº. 19/2025 - Aquisição de autoclaves para estruturação da Central de Materiais e Esterilização (CME) do município de Ubá, de conformidade com as especificações contidas no edital e seus anexos. A abertura iniciará no dia 11 de abril de 2025, às 10 horas, no Portal de Compras da Associação Mineira dos Municípios (<https://ammlicita.org.br/>). Editais completos disponíveis no sítio eletrônico deste município, no endereço www.uba.mg.gov.br, na plataforma da AMM <ammlicita.org.br> e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP. Outras informações telefone (32)3541-8502, e-mail compras@uba.mg.gov.br

**HOJE
EM DIA**

ANUNCIE AQUI (31) 3253-2205

**VES
TI
BU
LAR**

2025

A GENTE FORMA.

**VOCE
TRANSFORMA!**

Google
for Education

31 98372 1966

faculdadepromove.br/seja-nosso-aluno

kennedy.br/seja-nosso-aluno

FACULDADES
PROMOVE

FACULDADES
KENNEDY