

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR COMENTADO PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

José Vieira da SILVEIRA¹

RESUMO: O presente trabalho buscou traçar um entendimento sobre o novo Código de Defesa do Consumidor ligado diretamente ao ramo imobiliário, mais precisamente o corretor de imóveis e suas responsabilidades, uma profissão que vem se tornando cada vez mais essencial à serviço da população, merecendo assim um maior comprometimento do profissional e seu futuro comprador.

Palavras-chave: Corretor de Imóveis, Código de Defesa do Consumidor.

ABSTRACT: The present study tries to establish an understanding about the new Consumer's Defense Code, related directly to the Real Estate industry, more specifically the Realtor and their responsibilities. This profession that is becoming increasingly essential to community service, deserving greater involvement of the professional and your future buyer.

Key-words: Realtor, Consumer's Defense Code.

1 INTRODUÇÃO

O Código de Defesa do Consumidor veio trazendo um separador de águas para o consumidor. Instituído pela lei no. 8.078, de 11 de setembro de 1990, implementou muitos direitos até então suprimidos. Neste fichamento serão enfatizados apenas alguns artigos, daqueles que se relacionam diretamente com a profissão de corretor de imóveis.

2 DESENVOLVIMENTO

Segundo Ferreira e Bueno, o corretor de imóveis também se enquadra no art. 3º do CDC:

¹Discente do 8º período do curso de Direito Noturno, Faculdades Santa Cruz de Curitiba – INOVE. vieiraeua@hotmail.com.

“Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. Seria o vendedor propriamente dito. Portanto, as relações de consumo (compra e venda) têm como componentes básicos o consumidor, o fornecedor, o produto ou serviços oferecido, cujos trâmites estão permeados de ações oriundas de boa ou má-fé, daí a necessidade de tanto o fornecedor como consumidor estarem munidos de dispositivos legais para sua segurança, proteção e defesa. (FERREIRA & BUENO,1991, p.21).”

Quanto à responsabilidade, Ferreira e Bueno ressaltam que: “Essa responsabilidade independe da existência de culpa, ou seja, aplica-se o princípio da “Responsabilidade Objetiva” na qual não se questiona se o dano foi causado por imprudência, imperícia ou negligência. Assim, causado o dano, a sua reparação se impõe. A ação de regresso de quem reparou o dano contra o efetivo responsável poderá ocorrer nos mesmos autos, porém após satisfeito o prejuízo do consumidor (art. 88). (FERREIRA & BUENO, 1991, p.23).”

Já na reparação de dano, Ferreira e Bueno ressaltam a questão dos vícios, citado no art. 19, I, II,III, e IV:

I - o abatimento proporcional do preço;
II - complementação do peso ou medida;
III - a substituição do produto por outro da mesma espécie, marca ou modelo, sem os aludidos vícios;
IV - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.
(FERREIRA & BUENO, 1991, p.25).”

Para Ferreira e Bueno, um bom exemplo, e que o corretor de imóveis vivencia em seu dia a dia de trabalho, é quando: “Ofertado ou vendido um apartamento como tendo 200m² de área útil, quando na realidade tivesse somente 190m², oportunaria ao adquirente a opção do abatimento proporcional do preço como complementação das medidas, a troca por outro com área igual ao oferecido, ou a restituição da importância já paga com correção monetária, além da indenização por danos que lhe tivessem sido eventualmente causados, tais como despesas com mudança, móveis feitos sob medida, retirada antecipada de dinheiro da poupança para garantir o negócio, perda de outro imóvel etc.” (FERREIRA & BUENO, 1991, p.25).”

3 CONCLUSÃO

Assim sendo, podemos verificar em apenas poucos artigos do Código de Defesa do Consumidor, que o corretor de imóveis tem que ter muito mais atenção ao atender e oferecer um imóvel ao seu cliente, e se fizermos uma leitura mais abrangente poderemos identificar muitos outros artigos que poderiam ser utilizados, bem como temos ainda na Constituição Federal e no Código Civil.

Bibliografia:

FERREIRA, Rogério & BUENO, Márcio Antônio. **Código de Defesa do Consumidor Comentado Para o Mercado Imobiliário**, Florianópolis: Ed. Do Autor 1991.