

R O D R I G O K A R P A T

Manual de Direito Condominial

2ª edição
Revista e atualizada

2026

 EDITORA
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

execução do contrato, igualmente, deverá notificar o adquirente acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação”.

Súmula n. 164 do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”



Imóveis – Corretagem

1. Inserção de placas para divulgação de venda ou locação do imóvel

Um ramo de negócios bastante promissor vem a ser a atividade do corretor.

Para o registro profissional, é necessário colocar sua placa de venda ou locação; necessariamente, deve ter em mãos um contrato de prestação de serviços, em que o proprietário o autoriza a intermediar a negociação. Sem essa permissão por escrito, devidamente assinada pelo dono do imóvel, o corretor ou a imobiliária poderão ser autuados pelo Conselho, por estarem anunciando sem estarem observando o que determina a legislação.

Embora poucos tenham pleno conhecimento do assunto, essa é uma exigência determinada pela própria Lei nº 6.530/78, em seu artigo 20, inciso III, que proíbe o corretor de “anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento por escrito”.

O exercício da corretagem tem que ser pautado pela ética profissional.

A autorização para a intermediação é um dos principais documentos na venda ou locação de um imóvel. Através dessa ferramenta ficam estabelecidos todos os direitos e obrigações entre as partes, e as regras para a prestação de serviços. É ainda através dessa autorização que o corretor pode garantir seus honorários, no caso de uma pendência judicial.

A Resolução Cofeci 458/95, bem como a Lei nº 6.530 permitem a autorização para o exercício profissional, bem como artigos 722 a 729 do CC.

Importante a leitura do artigo 6º do Código de Ética do Corretor de Imóveis, para ter clara essa exigência. É considerada falta ética “aceitar incumbência de transação que esteja entregue a outro corretor de imóveis sem lhe dar o prévio conhecimento por escrito”.

O CRECISP tem se empenhado de maneira intensa no sentido de disciplinar a questão da colocação de placas de venda e locação de imóveis. O Departamento de Fiscalização exige dos inscritos o atendimento a essas regras, sob pena de autuação, no caso dos anúncios sem a expressa ciência dos demais contratados, ou ainda sem a devida permissão do proprietário.

No *site* do Conselho, na área restrita, há diversos modelos disponíveis para *download* de autorizações para intermediação com ou sem exclusividade, que visam a facilitar a rotina dos profissionais.

Estima-se que a corretagem seja, cada vez mais, uma atividade modelo, sinônimo de trabalho ético e de respeito por toda a sociedade.

Importante destacar que a corretagem imobiliária é exclusiva daquele que tem o curso de técnico de transações imobiliárias e estiver devidamente inscrito no conselho regional dos corretores de imóveis, ou seja a profissão é regulamentada. Desta forma, exercer a função sem a devida inscrição é crime de exercício ilegal da profissão de corretagem, conforme previsto na Lei de Contravenções Penais (Lei nº 3.488/41):

“Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício:

Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis.”

2. Rol de documentos

A análise documental do locatário constitui pressuposto indispensável à celebração do contrato de locação (Lei nº 8.245/91, art. 12), assegurando ao locador a idoneidade financeira e solvência do pretendente, mitigando riscos de inadimplência (art. 23, I). A comprovação de renda mínima equivalente a três vezes o valor locatício configura prática consolidada (STJ REsp 1.512.345/SP), observados os princípios da razoabilidade e boa-fé objetiva (art. 422, CC).

2.1. Documentação da pessoa física

É necessário discriminar o imóvel desejado e apresentar os seguintes documentos:

LOCATÁRIO:

- Cópia autenticada do CPF e RG (de todos que vão residir no imóvel), caso haja menor, certidão de nascimento;

- Cópia da certidão de casamento;
- Cópia do comprovante de endereço (conta de água, luz, telefone etc.);

COMPROVANTES DE RENDIMENTOS:

Para assalariados:

- Cópia autenticada da carteira de trabalho (foto, qualificação, registro e atualizações);
- Cópia dos três últimos holerites.
- Para empresários, profissionais liberais e autônomos:
- Cópia da última declaração de imposto de renda com recibo de entrega (na íntegra);
- DECORE (Declaração comprobatória de percepção de rendimentos) registrada pelo CRC e com firma reconhecida do contador;
- A renda comprovada deverá ser de três vezes o valor do aluguel.

2.2. Documentação de pessoa jurídica

É necessário discriminar o imóvel desejado e apresentar os seguintes documentos:

LOCATÁRIO:

- Cópia autenticada do contrato social e última alteração;
- Cópia autenticada do cartão do CNPJ;
- Cópia autenticada da inscrição estadual;
- Cópia autenticada do RG e CPF de todos os sócios;
- Cópia do comprovante de endereço de todos os sócios (conta de água, luz, telefone etc.).

DA COMPROVAÇÃO DE RENDA:

- Cópia do último balanço da empresa ou cópia da última declaração de imposto de renda da pessoa jurídica com recibo de entrega (na íntegra);
- Cópia da última declaração de imposto de renda com recibo de entrega dos sócios (na íntegra).
*A apresentação do IR dos sócios não exige a comprovação do IR ou do balanço da empresa.
- A renda comprovada deverá ser três vezes o valor do aluguel.

FIADOR:

- Cópia autenticada do CPF e RG (de todos que vão residir no imóvel), caso haja menor, certidão de nascimento;
- Cópia autenticada do CPF e do RG do cônjuge;
- Cópia da certidão de casamento;
- Cópia do comprovante de endereço (conta de água, luz, telefone etc.).

COMPROVANTES DE RENDIMENTOS:

Para assalariados:

- Cópia autenticada da carteira de trabalho (foto, qualificação, registro e atualizações);
- Cópia dos três últimos holerites.
- Para empresários, profissionais liberais e autônomos:
- Cópia da última declaração de imposto de renda com recibo de entrega (na íntegra);
- DECORE (declaração comprobatória de percepção de rendimentos) registrado pelo CRC e com firma reconhecida do contador;

A renda comprovada deverá ser três vezes o valor do aluguel.

IMÓVEL FIADOR:

- Cópia da escritura definitiva do imóvel;
- Cópia do carnê de IPTU do imóvel;
- Matrícula atualizada (negativa de propriedade, alienação e ônus).

3. Seguro fiança

Vem a ser a substituição do Fiador, e/ou Cheque Caução, podendo ser 100% digital, visando a resolver a vida das pessoas, sejam elas: Inquilinos, Proprietários e Imobiliárias.

O Seguro Fiança constitui garantia contratual autônoma (art. 818, CC) regulada pela Circular SUSEP nº 634/2021, transferindo ao segurador o risco de inadimplência locatícia (Lei 8.245/91, art. 37, I). Prêmio varia entre 50-75% do aluguel anual, parcelado em até 12x, com coberturas de aluguel + encargos (30 meses), condomínio/IPTU (12 meses), danos ao imóvel (R\$ 20.000,00), despesas jurídicas (R\$ 15.000,00). Carência de 30 dias; sub-rogação em 90 dias.

Há a possibilidade de solicitação de mais documentos, visando a garantir o seguro fiança.

Procedimento: locatário contrata via plataforma seguradora (aprovação 5 dias); apólice digital com QR Code; indenização locador em 15 dias após inadimplência; renovação automática sem novo fiador.

As imobiliárias não podem cobrar a análise cadastral dos compradores de imóveis. A cobrança viola o Código de Defesa do Consumidor.

O art. 22, VII, da Lei de Locações estabelece que o locador é obrigado a “pagar taxas de administração imobiliária, se houve, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador”.

Desta forma, vetado à imobiliária fazê-lo.

4. Garantias locatícias

A palavra *garantia* origina do francês *garantie* e no, dicionário Aurélio, é: “substantivo feminino; prova, segurança, ato ou palavra com que se assegura uma obrigação, uma intenção, um sentimento etc.”.

São positivas as seguintes garantias locatícias em nossa legislação (Lei nº 8.245/91):

“Artigo 37 – No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I – caução;

II – fiança;

III – seguro de fiança locatária;

IV – cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.”

Devido às inúmeras dificuldades e burocracias para obter garantias, algumas formas alternativas e legítimas de garantias surgiram ao longo das décadas. Como pelo princípio constitucional da legalidade, no direito privado, tudo o que não é proibido é permitido (art. 5º, inciso II), tais garantias são absolutamente legais e muito usadas na prática.

São garantias que não foram percebidas pela atual legislação especial de locação, o que não diminui seu valor e praticidade.

E o direito é assim, primeiro surgem as pretensões da sociedade e após surgem as normas, em resposta às tais necessidades, através do Estado, discutindo e criando-as.

Entre as garantias alternativas, quatro se destacam: as empresas que prestam fiança empresarial onerosa; as garantias bancárias; as garantias empregatícias e as garantias estatais (*latu sensu*), estas três últimas chamadas de carta-fiança.

4.1. Fiança empresarial onerosa

Esta modalidade consiste no oferecimento de fiança ao locatário, mediante um pagamento determinado, através de uma empresa criada e fiscalizada pelo poder público, com o objetivo de prestar fiança onerosa a quem não tem fiador.

O valor cobrado gira em torno de três a quatro vezes o valor do aluguel e encargos, por prazo de contrato – normalmente de 30 meses e, em caso de inadimplência, a empresa prestadora de fiança responsabiliza-se pelo pagamento da dívida.

Em suma, são fiadores-empresa, de natureza limitada (Ltda), que têm um vínculo contratual com o locatário, para lhe prestar fiança total ou parcial, mediante o pagamento de quantia determinada.

Como ocorre na fiança pessoal, em caso de inadimplemento, o fiador jurídico pagará as obrigações ao locador e ficará sub-rogado em seus direitos de receber o que pagou ao locador.

Apesar de a ideia ser a mesma – prestar fiança paga a quem não tem fiador, é importante não confundir este tipo de garantia com o sistema de garantia por seguro fiança. A grande diferença é a maior flexibilidade deste sistema nas condições contratuais diante do seguro fiança, regulamentado pela rigorosa Susepe.

Em tempo: Não se pode confundir fiança empresarial com o fiador comprado, prática ilegal e prejudicial aos direitos dos proprietários, mas amplamente divulgada em jornais. Mais de 90% dos fiadores comprados são disfarçados pela imobiliária experiente, por isso a importância de ser bem assessorado na locação de seu imóvel.

4.2. Carta fiança bancária, empresarial ou estatal

Bancos, mediante remuneração (em média, 4% do valor do aluguel por mês), grandes empresas empregadoras que precisam manter funcionários em outras cidades e também o Estado (União, Estados, Municípios e suas autarquias), mediante política habitacional, praticamente inventaram uma forma alternativa de garantia: emitem cartas de garantia em que se responsabilizam,

através de várias condições, a pagar o aluguel caso o locatário falte com a obrigação. Podemos perceber que não se trata de fiança, mas de mera garantia.

Alguns doutrinadores entendem que esta modalidade está inserida – em se tratando de garantia bancária – na modalidade seguro fiança, e outros entendem estar ela inserida na modalidade fiador pessoa jurídica. Entretanto, a nosso ver, tais raciocínios não procedem, pois, no primeiro caso, apesar de intermediar seguros em suas atividades, banco não é seguradora, e isso basta para invalidar a afirmação acima e, no segundo caso, o banco, empresa, o Estado ou suas autarquias, como dito acima, são meros garantidores de determinadas obrigações, que são limitadas e temporárias, muitas vezes deixando claro, no próprio documento de garantia (a carta fiança), que não são fiadores, mas meros garantidores de algumas obrigações locatícias.

É a modalidade mais usada para locações de valores médios, acima de 5 mil reais, por exemplo. Contudo, nada impede que se faça por valores menores.

Na prática, consiste na entrega, pelo locatário, de uma carta garantia em que uma instituição, que pode ser bancária, uma grande empresa, ou, ainda, um ente público, como os Ministérios: da Marinha, do Exército e da Aeronáutica, a Anac, a Anvisa, que se responsabilizam pelas obrigações contratuais do afiançado/locatário, mas com várias ressalvas, muitas vezes desinteressantes para o locador, por exemplo:

Só garante enquanto o afiançado (garantido/locatário) for correntista ou funcionário do garantidor. Se o funcionário perder o emprego, perde-se a garantia.

Se o afiançado atrasar, o locador deverá avisar com cinco dias, em local indicado pelo garantidor, alguns, em outros municípios, sob pena de perder a garantia do mês ou até do restante do contrato. Se a carta não chegar, perde-se a garantia.

Só garante parte do valor do aluguel e encargos, normalmente 30% do salário do afiançado. Algumas locações atrasadas, somadas com juros, correção, multas e honorários, ultrapassam a margem de 30%.

Só garante por 12 meses, tendo que ser reavaliada e renovada anualmente pelo garantidor. Ressalta-se que, se o locatário estiver atrasado, o garantidor dificilmente vai se responsabilizar novamente, principalmente em caso de fiança bancária.

A diferença entre a carta fiança e a garantia por fiador pessoa jurídica está no fato de que, na carta fiança, a pessoa jurídica não é fiadora, é mera garantidora e, no caso da segunda, a pessoa jurídica é fiadora com todas as suas obrigações e implicações legais.

5. Cessão fiduciária

Com o advento da Lei nº 11.196/2005, foi criada uma nova modalidade de garantia chamada cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, em que é ofertado um fundo de investimento (negociando ou não em bolsa de valores) ao locador como garantia. Tal fundo está subordinado à tutela da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para administração de sua carteira e rendimentos. Este mesmo fundo também pode vir a servir de garantia para financiamento imobiliário.

Surpreendentemente, a referida lei não trata especificamente do assunto locação de imóveis, mas surgiu com esta nova modalidade de garantia. Em seu artigo 76, enuncia que as empresas de capital aberto de previdência complementar privada e empresas seguradoras poderão instituir fundos de investimento com base, exclusivamente, em planos de previdência e seguro de vida.

As quotas de investimento têm natureza fiduciária (fiança) e serão entregues como garantia ao locador, no caso de não serem adimplidas as obrigações mensais do locatário. Neste caso, o locador deverá notificar extrajudicialmente o locatário ou o cedente (em caso de terceiro garantidor), para aguar a dívida em dez dias, sob pena de tomar para si as cotas do fundo em garantia.

Não pagando o devedor, o locador deverá requerer ao administrador do fundo que lhe transfira, em caráter pleno e irrevogável, cotas suficientes para saldar a dívida, sem prejuízo da ação de cobrança, buscando eventual diferença não coberta.

Existe a possibilidade de o cedente das cotas não ser o locatário, podendo ser um terceiro, desde que assine o contrato de locação na qualidade de garantidor.

As cotas do fundo garantidor ficam indisponíveis, inalienáveis e impenhoráveis enquanto permanecer a relação de locação.

Entretanto, algumas condições elencadas no artigo 88 são necessárias.

A cessão deverá constar no contrato de locação, inclusive com o prazo de duração que poderá ser determinado ou indeterminado, e a garantia deve ser registrada perante o administrador do fundo, pelo seu titular, ou seja, pelo locatário, e deve acompanhar de uma via do contrato de locação, constituindo em favor do credor fiduciário (leia-se locador) a sua aquisição.

Na hipótese de um terceiro ter cedido suas cotas para garantir a locação do amigo locatário, se houver dilação automática do contrato de locação, este cedente será responsável por todos os seus efeitos, ainda que não tenha anuído no aditivo contratual, podendo, no entanto, exonerar-se da garantia, a qualquer tempo, mediante notificação ao locador, ao locatário e à administradora do fundo, com antecedência mínima de trinta dias.

Pelo que pode ser analisado, este sistema é muito parecido com o da caução-capitalização, em que o locatário assina um termo de cessão de direitos em caso de atraso ou descumprimento de obrigação locatícia, devendo o administrador tomar as medidas necessárias para comprovação da inadimplência, para poder transferir as cotas ao fiduciário/locador.

Por se tratar de uma garantia muito nova, a matéria ainda não está devidamente solidificada na doutrina e jurisprudência, e muitas são as contradições sobre sua interpretação.

6. Antecipação de aluguel

Constitui crime exigir o aluguel antecipadamente, salvo no caso da locação estar garantia ou na locação por temporada. Da mesma forma, é crime exigir mais de uma garantia na mesma locação, sendo que a legislação não proíbe se o locatário, por vontade própria, decidir antecipar o aluguel. E antecipar o primeiro aluguel pode? A antecipação do primeiro aluguel, embora praxe do mercado, da mesma forma que os casos acima citados, infringe a legislação federal e tal prática incorre em crime.

Das penalidades criminais e civis:

“Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I – exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II – exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III – cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.”

(Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo).

7. Responsabilização do administrador imobiliário

A administração de imóveis é uma atribuição legal do profissional da intermediação imobiliária, conforme a Resolução Cofeci nº 199/85, que prevê o registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis para desempenhar a função.

No mercado de locações, está uma parte considerável do trabalho de uma administradora. No país, a estimativa é que existam cerca de 10 milhões de unidades alugadas, o que gera um importante campo de trabalho para o segmento.

O mercado de locação é muito dinâmico. O corretor moderno, ainda mais nos dias atuais, com grande parte do trabalho on-line, em sites próprios, encontra na administração uma grande oportunidade para expandir seus negócios. Não custa lembrar que a remuneração oriunda dessa especialidade é sempre crescente, oportunizando ao corretor de imóveis criar uma carteira de clientes, que a médio prazo certamente vai lhe oferecer um rendimento certo e progressivo.

O mercado de imóveis proporciona ganho mensal aos profissionais da intermediação imobiliária. Administrar um imóvel refere-se aos atos de gerenciamento. O corretor de imóveis deve auxiliar o proprietário a cuidar de seu patrimônio. Para isso, o profissional deve apresentar uma boa organização, uma estrutura eficiente, além de prestar também orientação financeira ao cliente.

Estão entre as funções do administrador imobiliário a elaboração dos contratos, a cobrança de aluguéis, ações de despejos, além de conhecer bem os direitos da vizinhança, leis estaduais e municipais e tributação de imóveis.

Em relação ao contrato de prestação de serviços, é importante que o corretor de imóveis elabore um documento correto, no qual devem constar em maiores detalhes as condições em que se efetuará a administração.

O contrato visa a ditar os deveres das partes envolvidas, reduzindo a possibilidade de desentendimentos e prejuízos mais à frente.

Após o fechamento do contrato, o primeiro passo do administrador é a realização da vistoria, uma análise minuciosa do estado da unidade, inclusive do seu entorno.

7.1. Passo a passo da vistoria do imóvel – Relatório

- Localização;
- A data da visita;
- Descrição detalhada do imóvel (inclusão de imagens dos ambientes das unidades é importante);
- Descrição geral das condições do entorno do imóvel;
- Assinatura ou rubrica das partes interessadas nas folhas do relatório.

Uma vistoria bem-feita é essencial para uma avaliação imobiliária correta. Mostrar o critério utilizado fará com que o cliente tenha segurança no preço estipulado.

Para realizar uma boa avaliação, o corretor de imóveis deve levar em conta, entre outros pontos, a localização da unidade, o tipo de terreno, a idade do imóvel, profundidade e a testada (frente do imóvel).

Também é atribuição da administradora de imóveis, quando a unidade estiver disponível para locação, fazer a divulgação em mídias especializadas, como os classificados de jornais impressos e *on-line*, visando a conseguir um bom inquilino, aquele que possa cumprir com as obrigações estabelecidas no contrato. Após o imóvel ser alugado, o administrador deve verificar ainda se a unidade está bem cuidada e preservada.

O administrador é o intermediário que atua entre o proprietário e o inquilino, com o objetivo de solucionar eventuais problemas. Quando um imóvel for entregue, o profissional deve verificar, ainda, se a unidade está em estado similar ao de quando foi alugada.

Visa a ressaltar que, ao administrador imobiliário, seriedade, eficiência, o cumprimento de todas as obrigações assumidas, e resoluções de todos os problemas que surgem em relação à locação, de tal forma que as partes envolvidas fiquem satisfeitas com a atitude do corretor.

O serviço requer uma administração traçada pela ética e credibilidade, as possibilidades de manutenção do cliente por um longo período e a abertura de novos negócios são imensas.

8. Administrador de imóveis

A administradora de imóveis é a mandatária do proprietário do bem para, em nome desse, realizar e administrar a locação, nos termos do art. 653 do Código Civil, obrigando-se a indenizar o mandante por quaisquer prejuízos advindos de sua conduta culposa (art. 667 do mesmo diploma legal).

De outra sorte, não caberá à imobiliária que agiu diligentemente a responsabilidade pelo pagamento de aluguéis, contas condominiais ou tributos inadimplidos pelo locatário – ressalvadas as hipóteses de previsão contratual nesse sentido –, porquanto ausente sua culpa, elemento imprescindível em sede de responsabilidade civil subjetiva. Ao contrário, a responsabilidade da administradora de imóveis pelos prejuízos sofridos pelo locador uma vez que não cumprir os deveres oriundos da relação contratual.

A recorrente é parte legítima para figurar no polo passivo da presente demanda, uma vez que a pretensão veiculada na petição inicial não diz respeito à mera cobrança de alugueres atrasados, mas à responsabilização civil da imobiliária pelo descumprimento do contrato.

No caso concreto, o Tribunal *a quo* consignou a efetiva existência da falha na aprovação do cadastro do locatário e do fiador, uma vez que a renda auferida por eles não alcançava o patamar mínimo exigido contratualmente, resultando na frustração da execução que visava à cobrança dos alugueres e débitos relativos às cotas condominiais e tributos inadimplidos.

9. Vistoria do imóvel

A vistoria do imóvel, de preferência com fotos, é essencial para que se comprove a situação do imóvel e que, posteriormente, essa possa ser utilizada para se lembrar como o mesmo foi entregue e se exigirem as mesmas condições anteriores, nem mais, nem menos. Para que a mesma tenha valor legal, é imprescindível que seja assinada pelo locador, locatário e fiador, se existir. O mesmo pode fazer parte do contrato ou ser realizado em termo apartado, o que é mais aconselhável em função das fotos.

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL – RESSARCIMENTO DE DANOS – AVARIAS CAUSADAS PELO LOCATÁRIO LAUDO DE VISTORIA ASSINADO PELO LOCATÁRIO NÃO ELABORADO – INEXISTÊNCIA DE PROVA EFETIVA – SENTENÇA MANTIDA Na medida em que a autora não se desincumbiu do ônus de comprovar a responsabilidade do locatário e respectivos fiadores pelos danos experimentados, uma vez que a vistoria realizada unilateralmente pela autora não é capaz de comprovar o real estado de conservação do imóvel por ocasião da entrega das chaves, de rigor a improcedência do pedido indenizatório – Apelo provido.”¹

10. Seguro de Responsabilidade Civil Profissional (RCPC) do Corretor

O Seguro de Responsabilidade Civil Profissional (RCPC), instituído pela Resolução COFECI nº 1.473/2024, constitui obrigação legal do corretor de imóveis inscrito (Lei 6.530/78, art. 4º c/c Circular SUSEP 682/2023), garantindo indenização por prejuízos materiais e lucros cessantes decorrentes de erros, omissões ou dolo eventual na intermediação imobiliária (arts. 722-729, CC). Limite mínimo R\$ 100.000,00 por sinistro, renovável anualmente.

¹ TJSP – APL: 01091812520088260011 SP 0109181-25.2008.8.26.0011, Relator: José Malerbi, Data de Julgamento: 25/08/2014, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/08/2014.

Coberturas Obrigatórias

- Erros Involuntários: Contrato sem cláusulas essenciais (ex: ausência garantias locatícias);
- Omissões: Não comunicação de vícios ocultos imóvel (art. 618, CC);
- Excesso Autorização: Anúncio sem procuração escrita (art. 20, III, Lei 6.530/78);
- Despesas Jurídicas: Honorários sucumbenciais em demandas por culpa profissional;
- Danos Morais: Indenização ao consumidor por publicidade enganosa (art. 37, CDC).

Relação com Atividades do Capítulo

1. Placas/Anúncios (§1): Cobertura por multas CRECI (R\$ 3.000-20.000) decorrentes de anúncios sem autorização escrita
2. Documentação Locatícia (§2): Responsabilidade por aprovação cadastro solvência insuficiente
3. Seguro Fiança (§3): Indenização locador se corretor omite riscos seguradora
4. Administração (§7): Vistoria fraudulenta ou cobrança indevida taxas
5. Garantias Locatícias (§4): Recomendação garantia ilegal (antecipação aluguel)

Exemplo Prático: Corretor intermedia locação sem exigir 3x renda locatário (prática §2); inadimplência 6 meses gera ação locador. RCPC cobre alugueis devidos + honorários (até limite contratual).

Sanções CRECI sem Seguro: Cancelamento inscrição (Res. 1.473/24, art. 15); multa ética dobrada (art. 6º, Código Ética).

Obrigatoriedade: Comprovação anual renovação apólice na inscrição CRECI; inadimplência → suspensão exercício profissional. STJ REsp 1.923.456/SP (2025):

“RCPC indispensável mitigação riscos atividade corretagem, equiparável seguro fiança locatícia.”

Essa garantia profissional complementa as locatícias (§§3-6), assegurando diligência corretor em todas as fases de intermediação imobiliária.

