

Como o corretor pode reduzir os riscos ao intermediar um imóvel informal? Dever de informação, diligência e protocolo profissional

Artigo técnico-institucional | Acervo Digital

INORGIN — Instituto Nacional de Organização de Imóveis Informais

Edição 2026

Nota institucional. Conteúdo técnico de caráter geral, elaborado a partir da legislação, de fontes públicas e das Normas Técnicas INORGIN. Não constitui parecer jurídico, laudo, avaliação imobiliária ou garantia de propriedade, regularização ou ausência de riscos. Situações concretas exigem análise pelos profissionais e órgãos competentes.

Resumo

O artigo analisa a atuação do corretor de imóveis em transações que envolvem informalidade registral, possessória, contratual ou urbanística. A partir do art. 723 do Código Civil, da Lei nº 6.530/1978 e do Código de Ética Profissional do COFECI, demonstra-se que a atividade exige diligência, prudência e comunicação espontânea dos fatores capazes de influenciar a segurança ou o resultado do negócio. Propõe-se um protocolo em seis fases: enquadramento da demanda, coleta documental, verificação de consistência, publicidade qualificada, formalização da ciência dos riscos e preservação do dossiê. O texto também delimita atribuições, indicando que o corretor deve reconhecer quando a questão exige advogado, registrador, engenheiro, arquiteto ou outro profissional habilitado. Conclui-se que o risco profissional não é reduzido pela omissão da informalidade, mas por sua identificação, documentação e comunicação clara.

Palavras-chave: corretor de imóveis; diligência; dever de informação; responsabilidade profissional; intermediação; imóvel informal.

1. Introdução

O corretor ocupa posição sensível na circulação de imóveis informais. Frequentemente é o primeiro profissional procurado pelo vendedor e a principal fonte de informação do comprador. Essa centralidade produz oportunidade econômica, mas também aumenta a exposição civil, ética, consumerista e reputacional.

O objetivo da diligência do corretor não é emitir parecer de propriedade nem substituir análise jurídica ou técnica. Sua função é compreender as circunstâncias relevantes da oferta, evitar afirmações que não possam ser sustentadas, informar riscos conhecidos e encaminhar questões especializadas aos profissionais competentes.

2. Fundamentos do dever profissional

A Lei nº 6.530/1978 atribui ao corretor a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e a possibilidade de opinar quanto à comercialização imobiliária. O Código Civil, no art. 723, determina que a mediação seja executada com diligência e prudência e que o cliente receba

espontaneamente informações sobre o andamento, a segurança e os riscos do negócio. A omissão pode gerar responsabilidade por perdas e danos (BRASIL, 2002).

O Código de Ética Profissional do COFECI reforça o dever de inteirar-se das circunstâncias antes de oferecer o negócio, apresentar dados rigorosamente corretos e não omitir aspectos depreciativos ou riscos relevantes. Quando houver relação de consumo, também incidem os deveres de informação e as regras sobre oferta e publicidade previstos no Código de Defesa do Consumidor, conforme a configuração concreta da relação.

Esses deveres não exigem do corretor conhecimento ilimitado. Exigem comportamento profissional compatível com os sinais disponíveis, registro das diligências realizadas e transparência sobre o que não foi possível verificar.

3. Mapa de exposição profissional

Dimensão	Exemplo de falha	Medida preventiva
Civil	afirmar que o vendedor é proprietário sem conferência	usar linguagem compatível com o documento e informar a situação registral
Ética	omitir loteamento não registrado ou disputa conhecida	registrar o achado e não ofertar enquanto houver impedimento
Consumerista	anúncio capaz de induzir sobre natureza, área ou regularidade	apresentar informação clara, verificável e não ambígua
Contratual	utilizar modelo de compra e venda para mera cessão de direitos	obter qualificação jurídica do objeto e instrumento adequado
Técnica	garantir área ou limites sem levantamento habilitado	solicitar planta, memorial ou profissional competente
Reputacional	manter anúncio após surgimento de documento contraditório	suspender a divulgação e atualizar o dossiê

4. Protocolo de intermediação em seis fases

4.1 Enquadramento da demanda

Na captação, o corretor deve perguntar qual direito o cliente afirma possuir, como adquiriu, desde quando ocupa, quais documentos existem e se há matrícula individualizada. A resposta deve ser registrada sem converter declaração em fato confirmado. Expressões como “declarante”, “cedente”, “possuidor informado” ou “titular contratual” podem ser mais precisas do que “proprietário”, conforme o caso.

4.2 Coleta documental

O dossiê mínimo deve incluir identificação das partes, certidão registral quando possível, instrumentos anteriores, comprovantes de pagamento, dados municipais, fotografias, localização e informação sobre ocupantes. Documentos não devem ser recebidos apenas por aplicativo de mensagens sem controle de versão. É recomendável registrar origem, data de recebimento, legibilidade e eventual ausência de páginas.

4.3 Verificação de consistência

O corretor deve comparar nomes, datas, área, lote, quadra, endereço, confrontações e sequência das transmissões. Divergências relevantes exigem esclarecimento. Se o exame ultrapassar a atribuição profissional — por exemplo, validade de cessão hereditária, risco ambiental ou

sobreposição de polígono — o caso deve ser encaminhado ao especialista adequado.

4.4 Publicidade qualificada

O anúncio deve descrever a natureza do direito ofertado. Não se deve anunciar “imóvel escriturado”, “documentação perfeita”, “financiável” ou “regularização garantida” sem base objetiva. Quando houver cessão de direitos ou posse, essa condição deve aparecer de forma clara, sem ser escondida em nota secundária. O número de inscrição profissional deve constar da publicidade nos termos da regulamentação aplicável.

4.5 Ciência e decisão das partes

Antes de proposta, sinal ou contrato, comprador e vendedor devem receber síntese escrita dos documentos disponíveis, pontos não verificados, divergências e condições para prosseguimento. A assinatura de termo de ciência não elimina deveres nem valida negócio proibido; ela demonstra que a informação foi efetivamente comunicada e auxilia a qualidade da decisão.

4.6 Preservação e atualização

O corretor deve conservar autorização de intermediação, versões de anúncios, comunicações essenciais, documentos apresentados, encaminhamentos e termo final. Se surgir nova restrição, a oferta deve ser revista ou suspensa. Rastreabilidade é parte da diligência, não mera tarefa administrativa.

5. Linguagem profissional recomendada

Em imóveis informais, a precisão vocabular reduz riscos. Recomenda-se:

- substituir “proprietário comprovado” por “declarante indicado nos documentos apresentados”, quando não houver confirmação registral;
- substituir “venda do imóvel” por “cessão dos direitos descritos no instrumento”, se este for o objeto real;
- informar “sem matrícula individualizada localizada até a data da consulta”, evitando afirmações absolutas quando a busca não foi exaustiva;
- declarar “potencial de regularização não avaliado” ou “sujeito à análise do órgão competente”, em vez de prometer resultado;
- diferenciar área declarada, área medida e área constante do registro.

A linguagem não deve servir para disfarçar o risco. Sua função é representá-lo com exatidão.

6. Limites de atuação e rede multiprofissional

O corretor pode coletar, organizar e comunicar informações relativas à intermediação, mas não deve exercer atividade privativa de outra profissão. Análise jurídica deve ser realizada por advogado; levantamento, projeto, laudo e responsabilidade técnica cabem aos profissionais habilitados nos respectivos conselhos; atos registrais pertencem ao Registro de Imóveis; e decisões urbanísticas ou ambientais competem às autoridades públicas.

O Certificador credenciado pelo INORGIN pode ser corretor, advogado, engenheiro, arquiteto, topógrafo ou técnico habilitado, conforme as regras institucionais. O credenciamento não amplia atribuições legais. Quando o serviço exigir ART, RRT, TRT ou outro registro de responsabilidade, o profissional responsável pela atividade específica deve providenciá-lo.

7. CDTI como infraestrutura de evidência

O CDTI pode apoiar o corretor por meio de dossiê versionado, identificação do responsável pela inserção, registro fotográfico, documentos e sinalização de lacunas. Contudo, a plataforma não exonera o intermediador do dever de diligência. Um score alto não compensa a omissão de impedimento legal; uma classificação Ouro não significa propriedade, regularidade ou ausência de litígio.

O uso responsável ocorre quando o corretor consulta a versão atual, verifica os documentos que sustentam as afirmações e comunica as limitações do próprio certificado.

8. Considerações finais

O corretor reduz riscos quando transforma incerteza difusa em informação documentada. Isso exige investigar as circunstâncias essenciais, qualificar a linguagem da oferta, encaminhar questões especializadas, registrar a ciência das partes e preservar evidências do processo.

No mercado informal, a transparência não enfraquece a intermediação. Ela distingue a atuação profissional da simples aproximação comercial e protege comprador, vendedor e corretor contra expectativas incompatíveis com a natureza real do direito negociado.

Referências

BRASIL. **Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis. Brasília, DF: Presidência da República, 1978.

BRASIL. **Decreto nº 81.871, de 29 de junho de 1978**. Regulamenta a Lei nº 6.530/1978. Brasília, DF: Presidência da República, 1978.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor. Brasília, DF: Presidência da República, 1990.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil, especialmente art. 723. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

COFECI — CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **Resolução-COFECI nº 326, de 25 de junho de 1992**. Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis.

INORGIN. **Caderno Normativo: Normas Técnicas INORGIN, Série N-001/2026 a N-013/2026**. Versão consolidada 1.0. 2026.

Identificação editorial: Artigo 4 da Coleção de Artigos Técnicos INORGIN — Acervo Digital.
Versão: 1.0 | **Data:** 12 de agosto de 2026.