

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

PROJETO DE LEI No 1.809, DE 2011 (Apensados: PL nº 6.274/13 e PL nº 774/15, PL nº 4455/2016)

Altera o art. 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, obrigando a inserção do nome do corretor de imóveis e seu respectivo número de registro junto ao CRECI nas transações imobiliárias.

Autor: Deputado ONOFRE SANTO AGOSTINI

Relator: Deputado LEONARDO MONTEIRO

I - RELATÓRIO

A proposição em tela modifica o art. 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, para prever que será obrigatória a inclusão no instrumento de formalização da transação imobiliária do nome completo e do número de registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) do corretor de imóveis que intermediou a transação.

Foram apensadas ao projeto principal as seguintes proposições:

a) Projeto de Lei nº 6.274, de 2013, do Deputado Edmar Arruda, que “altera a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, incluindo no art. 23 o registro de seu nome e *número do registro junto ao CRECI na escritura que registra em cartório a transação imobiliária*”;

b) Projeto de Lei nº 774, de 2015, do Deputado Rubens Otoni, cuja ementa está assim redigida: “o presente projeto de lei dispõe sobre a alteração do art. 2º e 3º da lei 6.530/78, que regula a profissão de corretor de imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências”.

b) Projeto de Lei nº 4.455, de 2016, do Deputado Alberto Fraga, cuja ementa está assim redigida: " Altera o art. 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis".

A matéria foi distribuída, em regime de tramitação ordinária, às Comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público, para exame do mérito, e de Constituição e Justiça e de Cidadania, para apreciação da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, e está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Esgotado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas às proposições.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Os projetos em análise propõem modificações na legislação que regulamenta a profissão de corretor de imóveis. A nosso ver, as propostas trazem avanços que garantirão maior segurança à sociedade quando da realização de transações imobiliárias.

O mercado imobiliário brasileiro já está entre os cinco maiores do mundo em termos de valorização anual, fato esse que referenda a necessidade de se aprovar regras que, ao mesmo tempo, estimulem o mercado e protejam as pessoas que venham a utilizar os serviços dos profissionais da corretagem de imóveis.

Temos que ter em mente que o corretor de imóveis lida com um dos principais sonhos dos brasileiros que é a aquisição da casa própria, o que torna a presença desse profissional nos negócios ainda mais importante.

Nesse contexto, o corretor de imóveis intermedeia as negociações imobiliárias facilitando os processos de comercialização, dando ao cliente o suporte necessário para a aquisição do seu imóvel de forma segura, simples e sem burocracia.

O projeto principal (1.809/11) e o primeiro apenso (6.274/13) propõem a inserção na escritura pública de registro imobiliário do nome e do registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI do corretor que tenha participado da transação imobiliária. Tal medida visa a dar maiores garantias ao cliente na transação imobiliária e,

também, a beneficiar o corretor, afastando do mercado as pessoas sem a devida qualificação.

O Projeto de Lei nº 4.455, de 2016, que propõe que nos contratos das transações, bem como na escritura pública deverá constar a assinatura do corretor de imóveis com o seu respectivo registro no CRECI, condição para lavratura da mesma.

O Projeto de Lei nº 774, de 2015, por sua vez, define os corretores de imóveis segundo a sua formação educacional, distinguindo as atribuições entre os profissionais com diploma de graduação em curso de nível superior em Ciências Imobiliárias daqueles com curso técnico em transações imobiliárias.

Cumprido ressaltar que em torno de quinze por cento dos corretores no País já possuem curso superior em Ciências Imobiliárias e a busca por este diploma só aumenta

Desse modo, de acordo com a proposta, independentemente de sua formação, o corretor de imóveis poderá atuar na intermediação da compra, da venda, da permuta e da locação de imóveis. No entanto, para a realização de avaliação mercadológica, o corretor terá que comprovar como requisito que é possuidor de diploma de graduação de curso superior em Ciências Imobiliárias ou que é possuidor de diploma de Técnico em Transações Imobiliárias e que exerça essa atividade há pelo menos 2 anos comprovados junto ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A possibilidade do Técnico em Transações Imobiliárias e que exerça essa atividade há pelo menos 2 anos comprovados junto ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis possa fazer avaliação mercadológica, considera a necessidade de implementação de regra de transição, com o intuito de garantir a segurança jurídica desses profissionais.

Assim, um corretor experiente, que já exerce essa atividade de avaliação como empregado ou como proprietário de pessoa jurídica, que no momento da publicação da lei não tenha o Diploma de Nível superior, não ficará instantaneamente impedido de continuar com sua atividade de avaliador ato contínuo não terá prejudicada a atividade da Empresa, caso proprietário, com a necessidade de venda de parte de 25% para sócio que tenha o Diploma Superior.

O fato é que as ações de compra, venda ou locação de imóvel devem observar uma série de precauções para que não se transformem em motivo de arrependimento e prejuízo para os clientes. Como disposto na justificativa do projeto principal, “a complexidade da legislação, que impõe inúmeras exigências quando da realização de

negócios envolvendo compra e venda de imóveis, muitas vezes, acaba por não ser do domínio de todos, o que, em muitos casos, gera a adquirentes de boa fé prejuízos, os quais poderiam, perfeitamente, ser evitados, com o auxílio de profissionais devidamente habilitados, como é o caso dos corretores de imóveis”.

Assim sendo, consideramos muito oportuna a aprovação da matéria aqui tratada. Todavia, diante da relevância das propostas apensadas, estamos apresentando um Substitutivo que contempla o disposto em todas elas, ao mesmo tempo em que contorna alguns problemas de técnica legislativa e de redação constatados.

Ante todo o exposto, opinamos pela aprovação dos Projetos de Lei nºs 1.809, de 2001; 6.274, de 2013, 774, de 2015, e 4.455, de 2016 na parte que exige a assinatura do Corretor na Escritura Pública, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado LEONARDO MONTEIRO

Relator

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 1.809, de 2011; 6.274, de 2013, 774, de 2015 e 4.455 de 2016

Altera a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que “Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências”, para dispor sobre o exercício da profissão.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os arts. 2º e 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que “Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências”, passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor:

I – de diploma de graduação de curso superior em Ciências Imobiliárias;

II – de diploma de Técnico em Transações Imobiliárias.”
(NR)

“Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis.

§ 1º As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

§ 2º A avaliação mercadológica compete, ao Corretor de Imóveis possuidor de diploma de graduação de curso superior em Ciências Imobiliárias ou ao Corretor com diploma de Técnico em Transações Imobiliárias e que exerça essa atividade há pelo menos 2 anos comprovados junto ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis.
(NR)”

Art. 2º O § 1º do art. 6º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 6º

§ 1º As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis portador de diploma, individualmente inscrito, de graduação em curso superior em Ciências Imobiliárias, ou de diploma de Técnico em Transações Imobiliárias desde que exerça essa atividade há pelo menos 2 anos comprovados junto ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis o qual deverá ter, no mínimo, vinte e cinco por cento de quotas do capital social da empresa.

..... (NR)

Art. 3º A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 6º-A:

Art. 6º-A. Serão informados, na escritura pública de registro imobiliário, o nome e o número de registro no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da pessoa física ou jurídica que tenha participado da intermediação de transações imobiliárias assim como a assinatura do corretor de imóveis, condição para lavratura da mesma.

§ 1º Os cartórios de registro imobiliário que não fizerem a anotação prevista no caput e não exigirem a assinatura estarão sujeitos à multa no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), revertida em função do respectivo Conselho Regional.

§ 2º O valor da multa prevista no § 1º será corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado LEONARDO MONTEIRO

Relator