

CENTRO PAULA SOUZA
ETEC ITAQUERA II
Técnico em Transações Imobiliárias

Karolline Kawahara

**A HISTORICIDADE DAS PRÁTICAS E VERTENTES DA
NEGOCIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

São Paulo
2016

Karolline Kawahara

**A HISTORICIDADE DAS PRÁTICAS E VERTENTES DA
NEGOCIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao curso Técnico em
Transações Imobiliárias da Etec
Itaquera II, orientado pelo Prof.
Jessiel Rodrigues de Oliveira, como
requisito parcial para obtenção do
título de Técnica em Transações
Imobiliárias.

São Paulo

2016

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a todos aqueles que doam o seu melhor, aos que buscam a felicidade, aos que ainda sonham e a todos que de alguma forma contribuem com a evolução.

Dedico aos interessados pelo assunto.

AGRADECIMENTOS

À Deus pela força e saúde fornecida para enfrentar os obstáculos e superar as dificuldades.

Ao Centro Paula Sousa – Etec Itaquera II, seu corpo docente, direção e administração que oportunizaram uma porta que hoje vislumbro oportunidades, mérito alcançado.

Ao orientador Professor Jessiel Rodrigues de Oliveira, pelo suporte no pouco tempo que lhe coube, por suas correções e incentivos.

A minha família e ao meu filho Kevin Yuji pelo amor, incentivo e apoio incondicional.

E a todos que direta e indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

*“Eu tentei 99 vezes e falhei, mas na centésima tentativa eu consegui, nunca desista de seus objetivos mesmo que esses pareçam impossíveis, a próxima tentativa pode ser a vitoriosa. ” – **Albert Einstein**, físico alemão um dos maiores gênios do século XX. 1879 – 1955.*

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso tem como objetivo analisar a historicidade das práticas e vertentes do corretor de imóveis nos aspectos da negociação imobiliária e na promoção dessa negociação. Portanto, inicia-se com um breve estudo sobre o histórico da profissão, as primeiras negociações, o surgimento da profissão de corretor de imóveis, a regulamentação da profissão, a responsabilidade do corretor de imóveis, como o seu conceito e histórico. Em seguida, será explanado a ética, o profissional, os regulamentos e as exigências profissionais. Por fim, analisar-se-á a responsabilidade do corretor de imóveis frente ao Código Civil e o Código do Consumidor, bem como a responsabilidade deste profissional em relação à informação, a documentação, a transação imobiliária e a propaganda do imóvel.

Palavras chaves: Corretor de imóvel. Documentação. Profissão. Profissional, Regulamentação.

ABSTRACT

This course conclusion work aims to analyze the historicity of practices and Realtor aspects in the aspects of real estate trading and promotion of this negotiation. Therefore, begins with a brief study of the history of the profession, the first negotiations, the emergence of Realtor profession, the regulation of the profession, the Realtor responsibility as its concept and history. It will then be explained ethics, professional, regulations and professional requirements. Finally , it analyzes shall be the responsibility of the real estate broker front of the Civil Code and the Consumer Code and the responsibility of professional regarding information , documentation , property transaction and the property advertising.

Key words: Documentation, Profession, Professional, Property broker, Regulation.

LISTAS DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CLT	Consolidação da Leis do Trabalho
COFECI	Conselho Federal de Corretores Imobiliários
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CTASP	Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
2 HISTÓRICO	10
2.1 A História do Primeiro Corretor	12
2.2 As Primeiras Negociações no Brasil	13
2.3 Surge a Profissão de Corretor	15
3 REGULAMENTAÇÃO	16
4 COMO EXERCER A PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS	40
5 REMUNERAÇÃO	43
6 SOBRE A RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS	51
6.1 Da Responsabilidade Civil do Corretor Diante do Código Civil Brasileiro	51
6.2 Da responsabilidade civil do corretor perante o Código de Defesa do Consumidor.....	52
6.3 Responsabilidade civil do corretor de imóveis quanto à documentação, transação imobiliária e propaganda do imóvel.....	53
6.4 Responsabilidade sobre a propaganda do imóvel	54
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	56
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	58

INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão do curso tem como objeto de estudo, demonstrar a importância do aprimoramento das práticas e vertentes da negociação imobiliária e, como objetivo institucional: produzir um trabalho de conclusão do curso de Técnicas em Transações Imobiliárias, pelo Centro Paula Souza - Etec Itaquera II; geral: pesquisar, analisar a historicidade do corretor de imóveis e suas responsabilidades; específico: analisar as teorias das práticas e vertentes da corretagem, bem como caracterizar o corretor de imóveis perante o Novo Código Civil Brasileiro.

Com relação a problematização da pesquisa, são elas:

- A profissão de corretor de imóveis exige autorização do CRECI para seu efetivo exercício.
- A teoria adotada da responsabilidade civil do corretor de imóveis frente à informação, a documentação e a transação imobiliária.
- A teoria adotada da responsabilidade civil do corretor de imóveis, frente à propaganda do imóvel.

Em prol a essas hipóteses, a pesquisa foi dividida em:

- A pressuposta evolução histórica do corretor de imóveis por Pero Vaz de Caminha, a história do primeiro corretor, as primeiras negociações no Brasil Colonial, o surgimento da profissão de corretor e a regulamentação da profissão.

- Responsabilidade civil em âmbito geral, onde é apresentada sua evolução histórica, desde a forma de exercer a função de corretor de imóveis, a remuneração, tabela de remuneração CRECI-SP, tabela de honorários - avaliações imobiliárias, na esfera da responsabilidade contratual e extracontratual.

- Os aspectos sobre o corretor de imóveis, seu histórico, suas atribuições, ética profissional, seus regulamentos, regidos pelo código civil brasileiro.

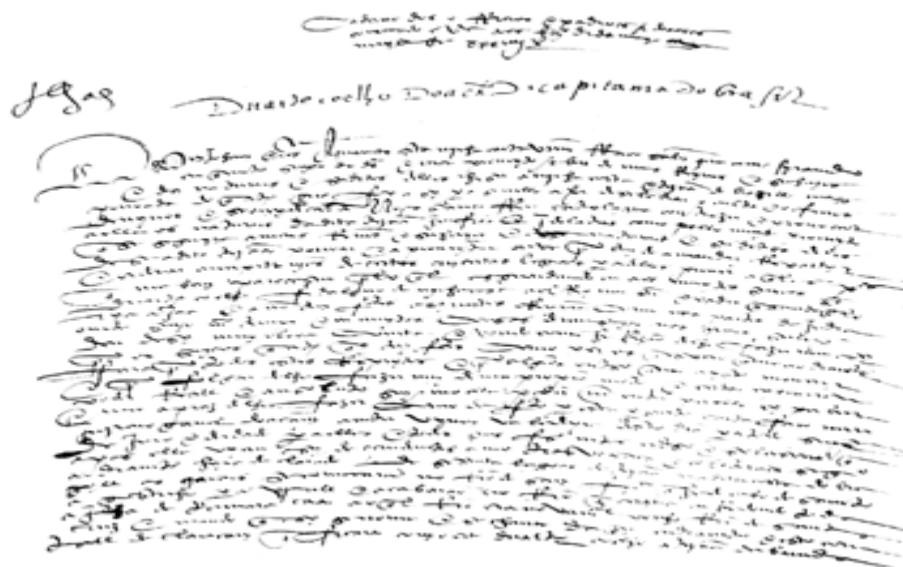
- A responsabilidade civil do corretor de imóveis no âmbito do Código Civil Brasileiro e das informações que devem ser prestadas pelo profissional no ato da transação imobiliária.

2 HISTÓRICO

Pressupõe-se que a profissão de corretor de imóveis iniciou-se no tempo da colonização:

“A profissão do Corretor de Imóveis no Brasil vem desde o tempo da colonização, onde as pessoas ganhavam a vida arrumando pousadas para os desbravadores deste país. Como se trata de uma atividade que visa o desenvolvimento, o progresso e a concretização dos ideais, pode-se afirmar, de maneira figurada, que Pero Vaz de Caminha deu início às atividades de corretagem. Ao escrever para Portugal descrevendo o Novo Mundo, atuou como um Corretor de Imóveis.” (SITE DO COFECI – Histórico da Profissão, 19/07/2010).

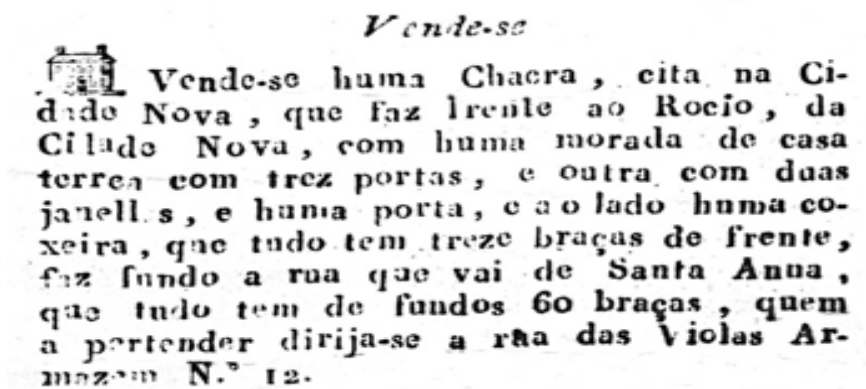
Indaga-se que Pero Vaz de Caminha atuou como corretor de imóveis momento que narrou ao El-Rei Dom Manuel, em uma carta de sete folhas, sobre as novas do descobrimento de terras, em 21 de abril de 1500, cujo original se encontra no Arquivo Nacional da Torre do Tombo, Portugal:



(Imagem retirada do site do COFECI)

"Senhor. Pôsto que o capitão desta vossa frota e assim os outros capitães escrevem a Vossa Alteza a nova do achamento desta vossa terra que ora nesta navegação se achou, não deixarei também de dar disso conta a Vossa Alteza, assim como melhor puder, ainda que para bem contar e falar, o saiba pior que todos fazer (...) E, portanto, senhor do que hei de falar começo e digo: que a partida de Belém, como Vossa Alteza sabe, foi segunda-feira 9 de março, e sábado do dito mês, entre as 8 horas, nos achamos entre as Canárias, mais

formalizada de um intermediador na comercialização de imóveis. Realizava-se a transação pelo proprietário e, ocasionalmente, por um comerciante local, que em sua venda fazia a divulgação dos imóveis para a compra, venda ou aluguel, a pedido do proprietário. Exemplo:



(Imagem retirada do site do COFECI)

Era dessa forma que se noticiava a venda de propriedades ou coisas.

2.1 A História do Primeiro Corretor

Gildásio Lopes Pereira afirma que o desenvolvimento urbano tornou-se uma realidade apenas depois da transferência da família real para o Brasil, no princípio do século XIX, em 1807 e comenta:

"O Rio de Janeiro era um pequeno burgo de ruas estreitas, cobertas de mato e iluminadas a candieiro de óleo de baleia. Mal podia acolher a Família Real. Quando a numerosa caravana ali chegou, viu-se que não havia moradia para ela. Então, o próprio Príncipe-Regente mandou requisitar as casas de residência dos habitantes da cidade. Enxotava os moradores e mandava pintar as fachadas das casas as letras maiúsculas 'PR' (Príncipe Real) que os despejados traduziam como 'Ponha-se na Rua', ou 'Prédio Roubado'. A revolta popular foi tão grande que muitos portugueses recusaram a moradia tomada dos locais e se propuseram a indenizá-los particularmente. Foi então que surgiu um cidadão muito atilado, que passou a intermediar as negociações: ANTÔNIO ARMANDO MARIANO DE ARANTES COSTA. Foi, de fato, o PRIMEIRO CORRETOR DE IMÓVEIS DO BRASIL". (PEREIRA, Lopes Gildásio – Seleta do Agenciador Imobiliário

E Pedro Calmon, em sua obra História do Brasil, ressalva:

"Com a chegada de D. João VI, quase expulso da Europa, o que de mais importante havia em Portugal veio para a América. E aqui aportando, pretendeu criar numa pressa irresistível o novo império. A instalação da família real foi o primeiro embarço vencido pela corte adventícia. Eram 10 mil pessoas num Rio de Janeiro acanhado e insalubre de 1808. A família Real abrigou-se no Poço dos vice-reis, desalojando a Relação, que mudou-se para uma casa particular. Parte dos serviços ocupou o vizinho Convento do Carmo (transferidos os frades para a dos Barbosnos) e sua igreja ganhou honras de Capela Real, elevado o bispo a capelão mor.

Ali criou o Príncipe a Escola de Música e Canto Sacro. Aceitou em seguida, a oferta do negociante Elias Antônio Lopes, da Quinta da Boa Vista, primitivamente dos jesuítas, em São Cristóvão, e lá estabeleceu residência, ficando o da cidade como espaço das audiências. Esse deslocamento para o subúrbio importou a construção da 'cidade nova', com seus sobrados, as suas chácaras, as suas largas ruas. Antes, porém, dos melhoramentos, que exigiam tempo e ordem, era necessário acomodar o séquito de D. João nas casas provisórias. Resolveu-se o problema tomando-as dos moradores. Muitos cederam sem objeções; outros coagidos. Os magistrados disto incumbidos escreviam nas portas as iniciais P.R. (Príncipe Regente), que o povo traduziu: 'ponha-se na rua', demonstrando a irritação do povo". (CALMON, Pedro - 1959, História do Brasil)

Com a evolução urbana, Antônio Armando Mariano de Arantes Costa agarrou a oportunidade e tornou-se um agenciador de imóveis, marco da história do primeiro corretor:

2.2 As Primeiras Negociações no Brasil

Com a vinda da família real portuguesa, o Brasil passou de Brasil Colônia explorada e abandonada à situação de Reino Unido a Portugal e Algarves; motivo do início de uma progressiva e ampla reorganização administrativa, momento da transferência de todas as secretarias de Estado, suas repartições e tribunais, que antes funcionavam em Lisboa.

Transferiram-se para o Brasil o Conselho de Estado, as mesas do Desembargo do Paço e da Consciência e Ordens, o Conselho da Fazenda, o Conselho Supremo Militar. Já a Casa de Relação do Rio de Janeiro, transformou-se em Tribunal Superior.

Surgiram as academias Militar (exército) e da Marinha, Hospital Militar, Arquivo Público, a Intendência Geral da Polícia, entre outros.

Comenta o historiador brasileiro da atualidade, Boris Fausto, professor do Departamento de Ciências Políticas da USP:

"A vinda família real portuguesa deslocou definitivamente o eixo da vida administrativa da colônia para o Rio de Janeiro, mudando também a fisionomia da cidade. Basta dizer que, durante o período de permanência de Dom João VI no Brasil, o número de habitantes da capital dobrou de cerca de 50 mil a 100 mil pessoas. A presença da corte implicava uma alteração do acanhado cenário urbano da Colônia."

As cidades começaram a tomar uma forma mais urbana, com infraestrutura. Com o seu crescimento, começou a nascer uma nova profissão, a de agente de negócios imobiliários. No início eram comerciantes locais que passaram a ter seus rendimentos aumentados com a intermediação imobiliária, ou então leiloeiros, que se especializaram neste ramo com o potencial do mercado imobiliário.

Em seguida, vieram os agentes imobiliários, pessoas que, com um caderno de apontamentos na mão, muita disposição e o sonho de vencer na vida, passaram a intermediar negócios imobiliários utilizando os anúncios nos jornais para divulgar suas ofertas, e a sola dos sapatos para identificar os vendedores e deles adquirir a autorização para a venda." (FAUSTO, Boris, p.125 a 127, História do Brasil).

Circulava na sessão de classificados do Diário do Rio de Janeiro e em outras mídias impressas, anúncios de todo tipo de coisas, desde a perda de escravos, a venda de tecidos, esporas, secos e molhados, até produtos medicinais.

Os primeiros anúncios de aluguel foram publicados no dia 6 de junho de 1821, sendo que um deles foi feito por uma loja de louças:

VENDAS.

Quem quizer comprar huma caza de Sobrado com grandes commodos, e boa chacara, toda plantada de capim, horta e arvoredo de varias qualidades, podendo sustentar annualmente com o capim doze parelhas, sita na rua da Pedreira de N. Senhora da Gloria, falle com Venancio José Lisboa, na rua da Alfandega N.º 1, ou no Catete, na ultima caza de sobrado, antes de chegar á ponte, hindo para o botafogo, lado direito, que tem ordem, e poderes de seu dono para vender.

Vende-se huma caza nobre, sita no principio da praia do Botafogo com onze janelas de frente, com bons commodos, bastantes quartos capazes de accomodar huma grande familia, com boa cozinha, e moderna, grande coxeira, e cavalharice, com sala de espera, boa sala de jantar, e duas grandes salas para a frente do mar, com dois quartos ignaes, com jardim, poço, e diversas obras, e quintal murado, pegada com o portão do Coronel Rocha, quem quizer comprar dirija-se a caza N.º 38 da rua Direita.

Vende-se huma preta, de idade de 20 annos, pouco mais ou menos, de boa conducta, e que sabe cozinhar, lavar roupa, e engomar, costura, e habil em todo o serviço de caza: quem a pertender comprar dirija-se á rua nova dos arcos N.º 3, e ahi mesmo ha diversos trastes para vender.

Antonio Pereira Martins rua da Quitanda N.º 51, vende huma negra de Nação, lavadeira e sem vicios.

Dessa forma deu-se início as vendas de imóveis via mídia impressa.

2.3 Surge a Profissão de Corretor

Com o crescimento das cidades surge a profissão de agente imobiliário que intermediava a venda dos imóveis anunciados nas mídias impressas; e, por inexistir cursos de formação relativos a área, cada profissional criava sua própria técnica e prática.

Daniel Bicudo, publicou no jornal A Tribuna, em 12 de fevereiro de 1971, a história de seu irmão, o Corretor e empresário Argemiro Bicudo, um dos participantes da fundação da primeira associação da categoria. Esta história representou a história de muitos outros Corretores, que deixaram sua cidade natal rumo aos grandes centros, descobrindo no mercado imobiliário sua verdadeira vocação. Argemiro relata que:

"Indo de Santos para São Paulo por volta de 1910, onde se fixaria com a pequena experiência adquirida e com a grande decisão de trabalhar sozinho e livre, Argemiro se aventuraria como AGENTE AVULSO DE NEGÓCIOS, sem a necessidade de escritório e apenas munido de cartões de endereço, caderninho de apontamento e lápis Faber.

O jornal era um elemento produtor de negócios, único possível naquele meio desconhecido. Na época, o mais lido era o Diário Popular, e Argemiro se fez leitor atento dos "anúncios" de letra, recortando alguns, de oferta e procura imobiliária, a fim de iniciar os contatos. Através deles, passou a ter negócios para oferecer mediante publicidade modesta. Em cinco linhas de letreirinha 'mosquito', a oferta, seu nome Argemiro somente, em 'caixa alta', e a indicação telefônica do negociante vizinho à sua moradia, no Brás.

Foi o ponto de partida para a ascensão de sua atividade. Se estabeleceu na rua Onze de Agosto, próximo dos escritórios de acreditados corretores naquele tempo, tais como: H. S. Cauby, Leven Vampré, Adelino Alves, Hugo de Abreu, Floriano de Toledo. O Largo do Café era o centro eleito pelos endereços desses escritórios, formando uma bolsa imobiliária, que estendia-se pelas imediações.

O escritório de Argemiro deixou a rua Onze de Agosto, para a Benjamim Constant, quase Praça de Sé. Para o novo endereço (Edifício Gaseau - na rua Benjamim Constant n.º 9 - 2º andar), levou a orientação idêntica e exclusiva de Corretor de Imóveis e começou a mostrar-se a fase mais expressiva do corretor. Traçou e vendeu terrenos à prestação e a prazo longo; ao mesmo tempo intermediava empréstimos para construir, fornecia plantas para casa econômicas e transmitia entusiasmo. Em tais casos, era difícil ser apenas intermediário e Argemiro foi se tornando, por força do ofício, também proprietário de imóveis." (BICUDO, Argemiro, 1971, Jornal A Tribuna).

Segundo o corretor de imóveis, Sylvio de Campos Lindenberg Filho:

“O mercado imobiliário está exigindo que o corretor de imóveis seja um profissional mais qualificado e com conhecimento de todos os detalhes do imóvel que está vendendo. Esta exigência impõe uma mudança cultural e comportamental. As vantagens são grandes e significativas para aqueles que souberem aproveitar as novas oportunidades de trabalho que poderão ser criadas e de ganhos que poderão ser obtidos.” (FILHO, Sylvio de Campos Lindenberg - Guia Prático do Corretor de Imóveis - Fundamentos e Técnicas

3 REGULAMENTAÇÃO

Ulysses Guimarães e Arnaldo Prieto destacaram-se por lutarem junto aos líderes da categoria pela regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis que fora regulamentada em todo o Brasil, por duas leis.

Membros dos sindicatos de Corretores de Imóveis dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro criaram em 1937 a comissão frente Comum, presidida por Milton Ferreira de Carvalho, que solicitou um substitutivo ao deputado Abelardo Vergueiro César, e a ele foi apresentado como emenda ao projeto que tinha como finalidade regulamentar a profissão do Corretor de Navios, na qual se encaixaria a do Corretor de Imóveis.

O primeiro encontro foi celebrado em 03 de agosto de 1937, mas até o mês de junho de 1938 nada fora decidido, motivo desse assunto ter sido encaminhado à comissão de Revisão da Legislação Social, a qual foi procurada pela diretoria do Sindicato de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro (SCIRJ) que enviou um ofício ao SCIRJ no dia 27 de outubro solicitando sugestões para um projeto de lei., razão da qual fora formado um grupo composto pelos corretores João Proença (Rio de Janeiro) e Abelardo Vergueiro Cesar (São Paulo).



(Imagem retirada do site do COFECI - *Ulysses Guimarães e Gilberto Nascimento - importantes personagens na luta pelo reconhecimento da categoria*)

À vista disso, um anteprojeto fora elaborado em Assembleia Geral do SCIRJ em 14 de janeiro de 1939 que fora submetido pela Comissão de Revisão da Legislação do Congresso Nacional.

No ano de 1943 o Sr. Antônio de Castilho Gama, membro da diretoria do Sindicato, solicitou à Marcondes Filho, Ministro do Trabalho que interviesse a favor da regulamentação da profissão.

Um novo anteprojeto fora solicitado por Marcondes Filho, o qual prometeu formar uma comissão com os membros do sindicato Milton Freitas de Souza, Carlos Mac-Dowel da Costa, Arthur Gomes Pereira e Antônio Brito de Vasconcellos, os quais redigiram um anteprojeto que fora examinado e sintetizado pela consultoria jurídica do SCIRJ.

No mês seguinte, o Sindicato de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo sugeriu reexaminar a proposta e propôs um outro substitutivo, que fora encaminhado ao diretor do Departamento Nacional do Trabalho, Segadas Viana, que reencaminhou-o ao ministro.

O ministro requereu o parecer do consultor jurídico do Ministério, Oscar Saraiva, que fora contrário à regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis, por restringir o exercício de atividades lícitas, criando no organismo social um sistema de profissões fechadas que muito se assemelhavam às restrições corporativas medievais.

A Comissão Permanente da Legislação do Trabalho (CPLT) devolveu o projeto ao ministro informando parecer oposto e sugerindo a remessa do mesmo a um outro órgão, mais habilitado no estudo de assuntos econômicos e comerciais. O parecer contrário da CPLT foi publicado no Diário Oficial em 9 de abril de 1944.

Os Corretores de Imóveis e os sindicatos continuaram sua luta e posteriormente apresentaram um novo projeto ao deputado Ulysses Guimarães (PSD/SP).

Ulysses Guimarães apresentou o Projeto lei nº 1.185 à Câmara dos Deputados em 26 de setembro de 1951. Um dia depois o projeto já estava nas mãos das comissões de Constituição e Justiça, de Legislação Social e de Finanças e fora publicado no Diário Oficial.

Ulysses Guimarães, em seu discurso de apresentação, fundamentou a existência do Projeto de lei n.º 1.185, que dispõe sobre a regulamentação e exercício da profissão do Corretor de Imóveis:

"O corretor de imóveis, tal como de fundos públicos, mercadorias, navios, etc é hoje, nos centros organicamente evoluídos e diferenciados, indispensável para a organização econômica do mundo dos negócios, sem o qual não poderiam ser conduzidos eficientemente. No Brasil, onde ainda é rudimentar a organização econômica, só há quinze anos é que fundaram os dois primeiros sindicatos do Rio e São Paulo. O volume das operações imobiliárias nesses dois grandes centros, onde mais sensivelmente se fazia utilidade e mesmo a necessidade do corretor especializado no trato de operações desta natureza, é que possibilitou esta regulamentação.

Esta lei trata-se de uma necessidade, tendo em vista não só a defesa dos interesses profissionais e morais do corretor, como também e principalmente, a dos interesses das partes que mais participam das operações.

Com a fundação dos Sindicatos tivemos a possibilidade de constatar a profunda anarquia reinante neste setor da vida econômica. Refiro-me à anarquia que resulta das lacunas existentes na legislação em

geral e, sobretudo, da instabilidade profissional, criando um ambiente de insegurança para as transações imobiliárias de maior vulto e principalmente para as que recorrem às subscrições populares.

É preciso que seja regulamentada a profissão do corretor de imóveis. Esta regulamentação deve ter em vista estabelecer condições morais, profissionais e gerais, estabelecendo e criando a responsabilidade profissional. Nesse sentido, prevê em seus artigos 1º, 2º e 4º a emissão de carteiras de identidade, mediante a exibição do certificado de habilitação profissional e idoneidade moral, sujeitos, nos expressos termos dos artigos 1º, 16º e 17º, à orientação e fiscalização do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio.

No capítulo da especialização profissional, ao lado das atribuições do corretor, veda expressamente o abuso na especulação da compra e venda de imóveis.

São disposições essas do mais elevado alcance. A identificação do corretor de imóveis, fixando-lhes suas atribuições e estabelecendo as condições morais e profissionais que precisa preencher para o exercício da profissão, é uma necessidade, tendo em vista não só a defesa de seus interesses econômicos, como também de seus clientes.

Indivíduos sem qualquer título de idoneidade moral e profissional, sem escritório onde tratar de seus negócios, emboscados no fisco, inculcam-se de um dia para outro corretor de imóveis, trazendo não raros prejuízos ao verdadeiro corretor e às partes que nele confiam. O mau conceito que eles justificam estende-se igualmente sobre toda uma classe que, dentro da lei vigente, não exerce poder fiscalizador sobre seus associados.

Os corretores não podem pretender apenas direito a ter, exclusivamente, o pagamento das comissões, senão também e, sobretudo, responsabilidades, assim como tantas outras profissões já regulamentadas. Daí a necessidade urgente de regulamentação da profissão, delimitando a capacidade dos agentes, os círculos das operações, a forma e modo de execução do encargo, garantias, deveres e responsabilidades do intermediário. Se os há (e felizmente em grande número) de sisuda e inatacável correção, existe também uma escória de zangões e atravessadores perigosos.

Não pretendem os corretores, porém, um regime fechado de privilégios, incompatível com os postulados da ordem econômica do país, mas um regime da mais franca concorrência entre indivíduos ciosos de seus direitos e deveres, que possam concorrer pela sua formação moral e intelectual para o desenvolvimento dos negócios e elevação da classe no conceito público. Não estão assim impedidos de exercer a profissão de corretor de imóveis todos os brasileiros e estrangeiros em exercício, sem distinção de sexo, em pleno gozo de seus direitos civis e políticos, de comprovada habilitação profissional e idoneidade moral. Apenas o exercício da profissão tem que ser fiscalizado. Por isso, considerando que o vulto das transações imobiliárias representa hoje fator de grande importância na vida

econômica nacional, pelos capitais investidos na compra, venda e financiamento de imóveis;

Considerando que o vulto das transações imobiliárias determinou o desenvolvimento do comércio, de importantes indústrias à elas direta ou indiretamente ligadas, nas quais inúmeros profissionais empregam suas atividades;

Considerando que ao Governo compete orientar e amparar todas as atividades e esforços que representa, interesses para a coletividade;

Considerando que o Governo tem sempre procurado regulamentar o exercício das profissões logo que se faz sentir a influência de cada uma delas na vida da nação, com o objetivo de sistematizar as atividades dos indivíduos de modo a permitir a todos os cidadãos, devidamente habilitados e credenciados, o exercício legal da profissão que escolherem;

Considerando que a ação do corretor de imóveis tem hoje influência especial sobre as transações imobiliárias, não só coordenando a oferta e a procura e participando eficazmente dos planos de loteamento de terrenos e, principalmente, de incorporações de grandes edifícios, como também através de fatores indiretos decorrentes de sua própria formação moral e intelectual;

Considerando que o ritmo das transações imobiliárias tem sido perturbado pela intromissão de grande número de intermediários eventuais que não exercem usualmente e com proficiência a atividade profissional de corretor de imóveis;

Considerando que esta facilidade de multiplicação de intermediários eventuais tem redundado em prejuízo para o público, particularmente para os vendedores e compradores de bens imóveis e, em geral para a grande massa de cidadãos que não têm casa própria, de vez que a valorização fictícia dos imóveis é quase sempre obra e efeito de intermediários eventuais, que assim tem ocorrido para o desnivelamento do padrão de vida nas grandes cidades, além de causarem entraves à realização das transações, devido à insegurança que sentem compradores e vendedores, em face de credenciais dos intermediários;

Considerando, finalmente, que a necessidade de regulamentação da profissão de corretor de imóveis foi perfeitamente sentida pelas Classes Produtoras Nacionais e consignada nas recomendações de sua II Conferência, sobre a necessidade de caracterizar e individualizar perfeitamente as figuras jurídicas do representante comercial e do Corretor de Imóveis, a fim de que sejam dadas às suas atividades os respectivos estatutos e garantias." (GUIMARÃES, Ulisses - Discurso)

Em prol a prerrogativa acima, apresentou-se o seguinte projeto de lei:

PROJETO DE LEI N1.158/51

Capítulo I

Do Exercício da Profissão de Corretor de Imóveis

Artigo 1 - O exercício da profissão de corretor de imóveis será permitido a todos os brasileiros, sem distinção de sexo, em pleno gozo de seus direitos civis e políticos, que sejam portadores da Carteira Profissional de Corretor de Imóveis expedida no Distrito Federal, pelo Departamento Nacional do Trabalho nos Estados, pelos Departamentos Estaduais do Trabalho, e nos Territórios, pelas Delegacias Regionais do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio; ou pelas Repartições Estaduais ou Federais, autorizadas em virtude de lei.

Artigo 2 - A emissão das carteiras far-se-á a pedido dos interessados e mediante exibição do certificado de habilitação profissional e de idoneidade moral comprovada, passado pelo Sindicato dos Corretores de Imóveis da Região, onde pretender exercer a profissão.

Parágrafo Único - Para os corretores que pretendam atuar em localidade do interior, onde não haja sindicato, o atestado de habilitação e idoneidade deverá ser dado pelo sindicato da Capital do respectivo Estado, ou na falta deste, pelo sindicato existente em localidade mais próxima.

Artigo 3 - A carteira profissional, além do número, série e data da emissão, conterá mais com referência ao portador:

1. fotografia, com menção da data em que houver sido retirada;
2. características físicas e impressões digitais;
3. nome, filiação, data e lugar do nascimento, estado civil, profissão, residência, grau de instrução e assinatura;
4. lugar onde pretende exercer a sua atividade profissional;
5. nome do sindicato que expediu o certificado de habilitação e de idoneidade moral, a data da emissão e o número do certificado;
6. situação do portador da carteira em face ao serviço militar.

Parágrafo Único - A carteira conterá mais dez folhas destinadas a avisos e anotações do sindicato da região onde o portador pretende exercer a profissão, sobre o exercício desta, permanentemente ou ocasionalmente.

Artigo 4 - O certificado de habilitação profissional será fornecido a todo indivíduo que satisfaça às exigências desta lei, com dois anos, no mínimo, de exercício efetivo da profissão na condição de proposto de corretor oficial. Aos sindicatos será facultado manter escolas ou cursos de instrução para a emissão dos respectivos certificados.

Artigo 5 - O pedido do certificado de habilitação profissional deverá ser feito por escrito e acompanhado dos seguintes documentos:

1. certificado de nascimento ou prova equivalente;
2. quitação do serviço militar;
3. prova de residência no lugar onde pretende exercer a profissão, por tempo superior a dois anos;
4. folha corrida;
5. atestado de boa conduta passado por três corretores de imóveis;
6. certidões dos distribuidores forenses, relativas ao último decênio;

7. certidões dos cartórios de protestos de títulos, relativos ao último quinquênio;
8. atestado de vacinação anti-variólica;
9. atestado de sanidade física;
10. prova do pagamento da taxa de expediente fixada pelo respectivo sindicato com aprovação do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio.

Parágrafo Único - Além desses documentos, o sindicato poderá exigir os esclarecimentos que julgar necessário, ou recorrer a outra qualquer fonte de informação.

Artigo 6 - Não podem ser corretores de imóveis:

1. os que não podem ser comerciantes;
2. os falidos e não reabilitados e os reabilitados, quando condenados por crimes falimentares;
3. os devedores insolventes;
4. os que tenham sido condenados ou que estejam sendo processados por crime de peculato, falsidade, contrabando, estelionato, roubo, furto e por aqueles que as leis imponham, expressamente, perda de cargo;
5. os impedidos no artigo 22.

Artigo 7 - Deferido o pedido referente ao certificado de habilitação profissional e idoneidade, o interessado prestará, dentro de trinta dias, em moeda nacional ou em títulos nominativos de dívida da União dos Estados ou dos Municípios, caução no valor de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), sob pena daquele ser arquivado, não podendo ser renovado antes de decorrido um ano.

A caução poderá ser prestada também mediante hipoteca de imóveis previamente avaliados por três corretores, ou em apólices de seguro de fidelidade funcional, efetuado em companhia idônea.

Artigo 8 - A caução do corretor de imóveis responderá unicamente:

1. pelo pagamento das multas previstas nesta lei;
2. pelo pagamento de impostos e taxas, relativos ao exercício da profissão;
3. pelas indenizações, liquidações de transações, obrigações ou dividas relacionadas com o exercício da profissão;
4. pelos atos de seus prepostos no exercício das suas funções.

Artigo 9 - A caução será conservada efetivamente por inteiro, devendo o corretor completá-la, por qualquer motivo, for desfalcada ou diminuída; ou substituí-la quando, consistente em seguro de fidelidade funcional, a respectiva apólice incorrer em caducidade ou deixar de vigorar ou no caso de falência ou concordata da companhia seguradora. Em qualquer desses casos, o corretor ficará suspenso das funções, até que integralize ou substitua a caução.

Artigo 10 - A caução prestada por terceiros em favor do corretor só poderá ser levantada depois de efetivamente substituída, salvo o disposto no artigo 11.

Artigo 11 - A caução poderá ser levantada no caso de falecimento do corretor caucionante ou quando este, por qualquer motivo, for impedido ou deixar de exercer a profissão.

Feita a devida comunicação ao sindicato, serão publicados editais, com prazo de trinta dias, para as reclamações dos interessados.

Decorrido este prazo, a caução poderá ser levantada por quem de direito, nenhuma reclamação houver surgido. Havendo reclamação, administrativa ou judicial, a caução só poderá ser levantada depois de resolvida definitivamente a questão ou satisfeitas as dívidas ou responsabilidades do corretor.

Artigo 12 - Na sede de cada sindicato haverá um livro autenticado pelo funcionário designado pelo Ministro do Trabalho, Indústria e Comércio, destinado ao registro de prepostos de corretores. O registro será feito a pedido do corretor interessado, subscrito pelo indicado, podendo ser cancelado por qualquer deles ou pelo sindicato, "ex-officio", com causa justificada.

Parágrafo Único - Os prepostos serão considerados mandatários do corretor, para efeito de substituí-lo e de praticar, sob responsabilidade do mesmo, os atos que lhe forem inerentes. Suspenso o corretor ou na hipótese do artigo 22, ficam os seus prepostos, automaticamente impedidos de exercer

Artigo 13 - As autoridades federais, estaduais ou municipais só receberão impostos relativos ao exercício profissional do corretor de imóveis à vista da carteira devidamente anotada, sobre o exercício da profissão, pelo respectivo sindicato.

Artigo 14 - Tendo aquele que, mediante anúncios, placas, cartões comerciais ou outros meios quaisquer que propuser ao exercício da profissão de corretor de imóveis, sem possuir a respectiva carteira profissional, fica sujeito às penalidades aplicáveis ao exercício ilegal da profissão.

Artigo 15 - São nulos de pleno direito os contratos referentes à mediação na compra e venda de imóveis, de unidade em condomínio, permutas e hipotecas de imóveis, firmados por entidade pública ou particular com pessoa física não habilitada legalmente a exercer no país a profissão de corretor de imóveis, e bem assim, com qualquer pessoa jurídica, se não for sob a responsabilidade direta de corretor de imóveis legalmente habilitado.

Capítulo II

Da especialização profissional

Artigo 16 - São da competência do corretor de imóveis, mediante a retribuição prevista no artigo 18:

1. a mediação na compra e venda de imóveis;
2. a mediação na venda de unidades em incorporação de edifícios para venda parcelada de propriedades horizontais;
3. a mediação na permuta de imóveis;
4. a mediação nos empréstimos com garantia hipotecária de imóveis.

Parágrafo Único - É vedado ao corretor de imóveis adquirir para si e seu cônjuge ou para a sociedade ou firma de que faça parte, qualquer propriedade que lhe tenha sido confiada a venda.

Capítulo III

Dos direitos e deveres do corretor de imóveis:

1. que não prestarem contas a quem tenha direito de pedi-las;

2. que promoverem ou facilitarem a terceiros, transações ilícitas, imorais, desonestas ou que por qualquer forma prejudicarem interesses da fazenda nacional, estadual ou municipal.
1. suspensão do exercício da profissão pelo prazo de seis meses a um ano e multa de Cr\$ 1.000,00 (um mil cruzeiros) a Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros) aos infratores do parágrafo único do artigo 16.
2. suspensão de exercício, pelo prazo de quinze dias a um mês, às autoridades administrativas que infringirem ou permitirem infringir o artigo 13 e demais disposições desta lei.

Parágrafo Único - As multas reverterão em benefício do sindicato que as impôs.

Artigo 17 - O corretor de imóveis ,além das atribuições acima mencionadas, poderá incumbir-se da locação, administração, incorporação, loteamento e avaliações de imóveis e serviços conexos.

Artigo 18 - O corretor de imóveis poderá ajustar ou cobrar de seu comitente quando não haja contratado, uma remuneração percentual sobre os serviços prestados, não excedentes da tabela de comissões, fixadas pelo respectivo sindicato de acordo com os usos e costumes locais.

Artigo 19 - São deveres do corretor de imóveis:

1. cumprir e fazer cumprir as leis do país e os regulamentos baixados pelo respectivo sindicato;
2. dar aos seus comitentes recibos de quantias e documentos que dos mesmos receberem por qualquer motivo;
3. defender por todos os meios a seu alcance os interesses confiados a seus cuidados;
4. exhibir a carteira profissional a quem o solicitar;
5. guardar sigilo profissional.

Capítulo IV

Da fiscalização do exercício da profissão

Artigo 20 - A fiscalização do exercício da profissão de corretor de imóveis será exercida pelo Sindicato do Corretores de Imóveis da Região.

Capítulo V

Das multas e penalidades

Artigo 21 - Além das penalidades expressamente previstas nesta lei, são aplicáveis as seguintes:

1. multas de Cr\$ 200,00 (duzentos cruzeiros) aos infratores do artigo 14, e do dobro nas reincidências;
2. aos infratores do artigo 18 aplica-se a pena de suspensão do exercício da profissão pelo prazo de seis meses a um ano e multa de Cr\$ 1.000,00 (hum mil cruzeiros) a Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), além de serem os mês mos obrigados a devolver as importâncias recebidas que excederem as comissões previstas na tabela fixada pelo respectivo sindicato, salvo no caso de gratificação espontânea ou por serviço extraordinário;

3. suspensão do exercício da profissão, pelo prazo de seis meses a um ano, aos infratores do artigo 19 e, bem assim, aos seguintes profissionais:
 1. que demonstrarem incapacidade no exercício da profissão;
 2. que demonstrarem incapacidade no exercício da profissão;
 3. que auxiliarem ou facilitarem o exercício da profissão aos que estiverem proibidos, impedidos ou não habilitados para exercê-la;
 4. que prejudicarem por dolo, culpa ou má-fé interesses confiados a seus cuidados; a função.

Artigo 22 - Serão impedidos de exercer a profissão os corretores que, mesmo depois de possuírem as suas carteiras profissionais, incorrerem nos casos previstos no artigo 6.

Artigo 23 - As penalidades estabelecidas nesta lei não isentam de outras, em que culpados hajam incorrido consignadas nas leis civis, comerciais ou penais.

As penalidades estabelecidas nesta lei poderão ser aplicadas simultaneamente ou cumulativamente.

Artigo 24 - As penalidades estabelecidas nesta lei, exceto com referência a pena de suspensão aplicável às autoridades administrativas, serão impostas pela Diretoria do Sindicato dos Corretores de Imóveis da Região, "ex-officio" ou mediante queixa privada, ouvido o acusado que terá o prazo de dez dias para defender-se.

Parágrafo 1 - As decisões deverão ser tomadas por maioria de votos, com presença mínima de mais da metade dos diretores.

Parágrafo 2 - Para pena de suspensão de exercício, previstas pela letra "c" do artigo 21, às autoridades administrativas que infringirem ou permitirem que infrinjam as disposições desta lei, o Sindicato dos Corretores de Imóveis da Região poderá representar aos superiores hierárquicos de tais autoridades denunciando-lhes as faltas e pedindo a punição mediante processo administrativo efetuado segundo seus próprios estatutos.

Artigo 25 - Das penas impostas caberá recurso, com efeito suspensivo, dentro de trinta dias, para o Ministro do Trabalho, Indústria e Comércio, por intermédio do sindicato que as impôs, salvo nos casos dos artigos 9 e 22.

Artigo 26 -Caberá reclamação perante o Ministro do Trabalho, Indústria e Comércio, contra a decisão que:

1. julgar improcedente queixa contra corretor de imóveis;
2. recusar encaminhar ao Ministro do Trabalho, Indústria e Comércio o recurso previsto na artigo 25;
3. recusar o certificado de habilitação profissional; dívidas líquida e certa.

Capítulo VI

Disposições gerais

Artigo 28 - Serão fornecidos certificados de habilitação profissional aos corretores de imóveis, brasileiros ou não, cujos nomes, na data da publicação desta lei, constem dos livros de registros dos Sindicatos dos Corretores de Imóveis, autenticado pelo funcionário

competente do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio; e a todo aquele que o pedir dentro do prazo de cento e vinte dias a contar da vigência desta lei, provando o exercício efetivo da profissão nos últimos dois anos, observadas as condições de idoneidade moral necessárias. A prova do exercício da profissão, neste caso, far-se-á pelo comprovante do recolhimento do imposto sindical ao respectivo sindicato.

Artigo 29 - Na omissão e entrega das carteiras profissionais, observar-se-á as disposições do Decreto-lei número 5.451 de 1 de maio de 1943, no que for omissa esta lei, inclusive com referência às taxas e emolumentos devidos por esses serviços.

Parágrafo Único - Aos Sindicatos dos Corretores de Imóveis será facultado fornecer, aos seus associados, carteiras profissionais, de modelo ou confecção especial, cobrando o preço de custo. A apresentação da carteira isentará o corretor do pagamento da taxa correspondente ao seu fornecimento.

Artigo 30 - A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 31 - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Em 26 de agosto de 1953, aprova-se o requerimento de n.º 1619/53 do Sr. Ulysses Guimarães motivo da solicitação e nomeação de uma comissão especial para opinar sobre o projeto.

Em 8 de setembro foram nomeados membros da comissão especial os deputados Carlos Luz (presidente), Deodoro de Mendonça, Dolor de Andrade, Getúlio Maria e Gurgel do Amaral.

PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL SOBRE O PROJETO Nº 1185, DE 1951, QUE DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DO EXERCÍCIO DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS:

Parecer : Do exame procedido no projeto número 1185-51, verifica-se que seu nobre autor, Deputado Ulysses Guimarães, tem o elevado propósito de disciplinar legalmente o exercício da profissão de corretores de imóveis.

1 - De fato, a medida já se impunha de longo tempo, porquanto os vendedores de imóveis, como intermediários de negócios, muitas vezes de certo vulto, constituem uma numerosa classe, operada sobretudo nas Capitais ou nos grandes centros urbanos, e até mesmo nas mais longínquas cidades do interior.

2 - No velho Código Comercial Brasileiro, cujo centenário de publicação se deu a 25 de junho de 1950, vê-se que os corretores de comércio já possuem uma posição definida. Ali são considerados agentes auxiliares do comércio, sujeito às leis comerciais com relação às operações que nessa qualidade lhes respeitam.

Para ser corretor, requer-se idade maior que 25 anos e domicílio no lugar por mais de um ano. Não podem exercer tal atividade: os proibidos do exercício do comércio; as mulheres; os corretores, uma vez destituídos. É ainda obrigado o corretor a matricular-se no

tribunal de Comércio e a possuir escrita exata e metódica de todas as operações, e isso porque os contratos comerciais podem provar-se pelas notas dos corretores ou pelas certidões extraídas dos seus protocolos.

Há decretos especiais, regulamentando as classes dos corretores de mercadorias e de navios, fixando-lhes atribuições e responsabilidades, inclusive modificando o valor da fiança a que são obrigados. Do exposto, conclui-se, sem mais considerações, que o trabalho do corretor comercial difere do trabalho do corretor de imóveis.

3 - Sob o aspecto constitucional, ou mesmo da jurisdição, não encontro nenhum obstáculo que possa impedir a tramitação do presente projeto. É certo que tenho restrições ou reparos a fazer em alguns de seus dispositivos.

Em face do que dispõe a Constituição: "é livre o exercício de qualquer profissão, observadas as condições de capacidade que a lei a estabelecer" (art. 141, parágrafo 14).

Na boa inteligência do texto acima, compreende-se que o exercício da profissão estará subordinado às condições que forem prestadas em lei, ao discipliná-lo.

Há profissões que exigem o diploma, documento universalmente aceito como prova da conclusão do curso superior em escola oficialmente reconhecida. Tem-se no diploma a prova básica para a legitimidade do direito ao exercício da profissão.

Há outras porém que apenas exigem certos requisitos que habilitem o interessado a obter a carteira profissional. Seria o caso do Corretor de Imóveis. De modo que não se poderá considerar exagero o uso obrigatório da carteira profissional, seja para o exercício das profissões liberais, seja para o exercício de outras profissões.

Daí por certo, ter o nobre deputado Ulysses Guimarães se alongado nos dispositivos que se referem à carteira de corretor de imóveis. De minha parte, dou integral acolhimento à obrigatoriedade que se propõe nesse sentido, prevista no artigo 1º da proposição em análise.

4 - Mas começo a discordar sobre a emissão da carteira, quando no artigo 2º se exige o certificado de habilitação e de idoneidade moral comprovada, passado pelo Sindicato dos Corretores de Imóveis da Região.

Semelhante exigência poderia resultar na restrição ao livre exercício profissional, e até mesmo provocaria a formação da verdade casta, com os inconvenientes que precisam ser evitados. Entendo que o corretor de imóveis é um agente de negócios, porém não é obrigado à sindicalização, nem é obrigado a ser membro de qualquer associação. Agora, facultativamente, sim, porque considero útil a toda entidade de classe. Em tese, portanto, estou de acordo que se exijam certos requisitos para que o corretor de imóveis possa obter a carteira profissional. Longe jamais de obrigá-lo a bater apenas às portas de determinado sindicato, para conseguir prova de idoneidade moral ou de capacidade de trabalho, como está no projeto.

Como prova muito boa, aceito o atestado de dois comerciantes, dois antigos corretores, dois banqueiros, dois membros de diretoria de associação comercial ou industrial, enfim, de elementos idôneos que possam abonar a conduta do candidato a trabalhar em venda de imóveis. Reputo a probidade um elemento de valia, na espécie. Tenho ainda razões para justificar minha opinião, levando em conta

que "é livre a associação profissional ou sindical, sendo regulados por lei a forma de sua constituição, a sua representação legal etc. (art.159).

Vê-se que não é aconselhável estabelecer certo privilégio a determinada entidade de classe, mesmo para passar certificado de idoneidade moral ou de habilitação. No caso, isso resultaria indiretamente na impossibilidade de admitir-se, no futuro, a inclusão de novos elementos que se disponham a ingressar no grupo de corretores de imóveis. No estado atual, ou na desorganização reinante, poderia não haver dúvida a respeito, mas posteriormente os candidatos ao exercício da profissão de corretor nunca poderiam "provar que exercem a profissão no mínimo, pelo tempo de dois anos", salvo de modo clandestino.

No particular, a exigência criada por lei ou por decreto se converteria na formação de um quadro impenetrável de agentes imobiliários. Seria, a meu ver, um tampão colocado na lei contra o texto constitucional que permite a liberdade na escolha de qualquer profissão dependente, certo de determinadas condições.

No comércio, o hábito de comerciar é que define a atividade. Mas o progresso no mundo dos negócios dispensa prova de habilitação ou de capacidade de trabalho. O inabilitado, a princípio, poderá, mais tarde, vencer com dificuldade. O incapaz terá de fracassar, porque na vida prática não há lugar para a indefinida sobrevivência do profissional inoperante. Um dia terá de ser posto à margem, por um motivo ou por outro.

É de salientar, ainda mais que o projeto diz no artigo 5º, parágrafo único. Ora, em última análise, tal entidade de classe se colocaria num pedestal de alto nível, decidindo de plano. Passaria ao arbítrio, que não se enquadra nas boas normas jurídicas.

5 - Sou também contra a caução prevista no artigo 7 do projeto, fixada no valor de 50 mil cruzeiros, em dinheiro ou título da dívida pública. Considero desnecessária, porquanto todos os bens do corretor de imóveis estarão sempre vinculados à sua responsabilidade civil, para garantia dos atos lesivos que praticar. De fato, exerce um mandato, como intermediário de uma das partes.

6 - Dou acolhida ao artigo 13 do projeto, exigindo a obrigatoriedade da carteira para que o corretor possa pagar os impostos estaduais e municipais, devidos pelo exercício profissional. Apenas ressalvo a exigência da anotação da carteira pelo respectivo sindicato, diante dos motivos anteriormente expedidos.

7 - De pleno acordo com o artigo 14 do projeto, porque o corretor de imóveis, ao fazer o anúncio de seus negócios, deverá indicar o número da carteira que possui, expedida pelo Ministério do Trabalho, onde estão arquivados documentos exigidos para o exercício da sua nobre atividade. Essa prática já se fez em relação ao engenheiro, ao construtor, ao arquiteto, com matrícula no Conselho de Engenharia. No foro, o advogado faz uso do mandato, tendo no instrumento o número de inscrição feita na Ordem dos Advogados.

Aceito, também, a aplicação de penalidades contra aquele que não tenha situação regular e queira, daqui por diante, fazer publicações habituais como vendedor de imóveis. Cumpre à ação fiscal do Ministério do Trabalho, da Fazenda Federal, Estadual ou Municipal, coibir o abuso.

8 - Faço restrição à matéria contida no artigo 15, porque a declaração de nulidade de pleno direito, que se procura estabelecer por falta de mediação profissional, nos contratos de compra e venda de imóveis, permutas ou hipotecas, não se enquadra na sistemática permitida pelo Código Civil Brasileiro. Os casos de nulidade e de anulação dos atos jurídicos, a meu ver, não devem ser incluídos na regulamentação profissional em estudo. É um capítulo muito delicado e complexo, já definido na legislação civil.

9 - Trata o artigo 16 do projeto estabelecer a especialização profissional do corretor de imóveis. Não vejo razão plausível para que isso figure em texto legal. Certo é que a fixação da competência está implícita no próprio exercício da atividade que se deseja regulamentar. Há entretanto, no parágrafo único do artigo 16, uma limitação ao direito de adquirir imóveis por parte do próprio corretor. Não deixa de ser moral o texto, em si, mas não vejo motivo de ordem jurídica que possa justificá-lo.

Tenho para mim que aquele que se dispõe a vender um imóvel, ou outro qualquer objeto, não poderá jamais alegar lesão de direito, pelo fato do próprio corretor tornar-se o adquirente. Se há capacidade civil, se há vontade manifesta, de ambas as partes, a transação é perfeitamente lícita, pouco importando a posição dos contratantes. Em matéria de negócios, o lado puramente moral não invalida tal operação. Pode, quando muito, constituir advertência contra o caráter do corretor que se portou com esperteza condenável.

10 - Os demais textos do projeto são mais de ordem regulamentar. Não merecem análise, e sobretudo porque o meu pronunciamento será, no caso, não aceitá-los no substitutivo que desejo oferecer.

Considero de importância a regulamentação profissional do corretor. Chego a exigir a escrituração das operações realizadas, de modo que o profissional possa ter um escritório organizado sob todos os pontos de vista, inclusive para o cálculo do imposto de renda, mediante os lançamentos contidos nos seus livros. Com isso, fica-lhe assegurado o direito de pleitear, em juízo, o pagamento do seu trabalho, dentro da percentagem habitual, assim como de combater a concorrência irregular feita, até aqui, por corretor não habilitado. É uma prerrogativa que bem distinguirá o corretor habilitado daquele que não o seja.

Em torno da matéria, acredito que outras considerações poderiam ser invocadas, mas acredito também que muito já tenha sido dito, no sentido de considerar que o corretor de imóveis dispõe de influência preponderante no mercado imobiliário, seja na organização dos planos de vendas, seja na expansão dos loteamentos de terrenos, ou seja na multiplicação das incorporações, que muito facilitam a aquisição da propriedade urbana ou suburbana. Certamente, por tais razões, as Classes Produtoras, reunidas na Conferência do Araxá, decidiram recomendar a definição da figura jurídica do corretor de imóveis através de diploma legal.

É uma classe, enfim, que tem justos motivos para se organizar e sobretudo sob o pálio das garantias legais. Como relator, dando por isso minha opinião sobre o projeto do nobre Deputado Ulysses Guimarães, e apontando as restrições que me parecem razoáveis, ofereço-lhe substitutivo, em separado, e submeto ao exame da douta Comissão Especial. (É o meu parecer. Sala "Afrânio de Melo Franco" em 7 de outubro de 1953 - Dolor de Andrade, Relator.)

SUBSTITUTIVO (DA COMISSÃO ESPECIAL):

Em relação ao projeto original, o Artigo 1 foi alterado apenas em relação à carteira profissional, que seria expedida pelo Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio. A este artigo foram acrescentados parágrafos, resumindo alguns pontos do projeto de lei apresentado:

Parágrafo 1 - Além das provas de identidade geralmente exigidas, o candidato à carteira profissional de corretor de imóveis deverá juntar ao seu requerimento:

1. quitação do serviço militar;
2. certidão de alistamento eleitoral;
3. atestado de boa conduta, passado por três corretores de imóveis, ou por três diretores de associação de classe comercial industrial ou de sindicato patronal;
4. folha corrida;
5. atestado de sanidade física;
6. atestado de vacinação antivariólica;
7. certidões dos distribuidores forenses relativas ao último quinquênio;
8. prova de residência, no mínimo, durante três anos anteriormente no lugar onde deseja exercer tal atividade.

Parágrafo 2 - O pedido será publicado no Diário Oficial da União, do Estado ou Território Federal, fixando o prazo de 15 dias, a fim de que seja examinado por quem queira impugná-lo.

Parágrafo 3 - Pela expedição fraudulenta da carteira de corretor de imóveis, além da responsabilidade criminal, será aplicada a pena de imediata suspensão dos funcionários responsáveis, até que se possa demiti-los dos cargos, por sentença administrativa ou judiciária, passada em julgado.

Parágrafo 4 - Obtida a carteira profissional, o corretor de imóveis ficará habilitado a pagar o imposto de profissão ou de licença para o legítimo exercício de sua atividade.

Parágrafo 5 - No caso de transferência ou de exercício provisório, e também das penalidades sofridas, serão feitas as devidas anotações na carteira profissional do corretor, pelos órgãos do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio.

O Artigo 2 do substitutivo basicamente repete o Artigo 6 do Projeto de Lei de Ulysses Guimarães, onde são listadas as condições de quem não pode ser corretor de imóveis. Foi retirada desta lista o item c), os devedores insolventes;

Artigo 3 - Ninguém poderá fazer anúncios em jornais ou não, sem declarar o número da carteira profissional de corretor de imóveis, ficando sujeito às penalidades aplicáveis ao exercício ilegal da profissão, desde que o fato se tenha como hábito para a venda de propriedade imobiliária de terceiros.

Parágrafo 1 - Qualquer autoridade policial, agente fiscal, corretor ou não, tem-se como parte legítima para representar ao Ministério Público contra o exercício ilegal da profissão.

Parágrafo 2 - Recebida a representação, o Ministério Público é obrigado a dar início ao processo, no prazo máximo de 15 dias, sob pena de responsabilidade funcional.

Artigo 4 - O corretor de imóveis terá direito à cobrança judicial dos serviços profissionais, como mediador na compra e venda imobiliária, na permuta ou nos empréstimos hipotecários, sendo para isso obrigado a ter escritório organizado, inclusive escrituração dos negócios a seu cargo.

Artigo 5 - No julgamento das sanções criminais contra o corretor de imóveis, o juiz competente poderá suspendê-lo por um a seis meses, ou multá-lo em quantia de um mil (Cr\$ 1.000,00) a cinqüenta mil cruzeiros (Cr\$ 50.000,00), quando reputa falta grave no exercício da profissão, desde que o fato não constitua crime previsto em lei .

Parágrafo 1 - No caso de reincidência, aplicará a pena de inabilitação, determinando a cassação da carteira profissional na mesma sentença, assim também quando a condenação referir-se a qualquer dos delitos previstos na letra "c" do artigo 2 desta lei.

Parágrafo 2 - A multa será recolhida ao Tesouro Nacional como renda eventual em favor da Fazenda Pública.

Artigo 6 - Dentro do prazo de 90 dias, o Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio baixará instruções no sentido de fixar o modelo da carteira profissional do corretor de imóveis.

Artigo 7 - A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. (Sala "Afrânico de Melo Franco", em 8 de outubro de 1953 -Dolor de Andrade, Relator.)

No referido projeto exigia-se apenas a comprovação de exercício da profissão por, no mínimo, dois anos, carteira de trabalho e os documentos necessários para a deliberação do certificado de habilitação profissional.

No projeto mencionado, Ulysses Guimarães deixou claro no que concerne às atividades de competência do Corretor de Imóveis, seus direitos e deveres; deixando a fiscalização do exercício profissional, a cargo do Sindicato de Corretores de Imóveis da região, motivo da aplicação de multas e penalidades decorrentes de infrações registradas por esta entidade.

O relator Dolor de Andrade observou a falta de certificados e diplomas, atestando a habilitação técnica para o exercício da profissão aos possuidores dos mesmos, uma prova considerada básica para a legitimidade do direito de exercê-la. Outro ponto levantado fora a obrigatoriedade de sindicalização por parte do Corretor e o valor da caução bem como o fato de o Corretor não poder adquirir imóveis (artigo 16º do projeto).

Em 1957, em meio ao Congresso Nacional o deputado Adílio Martins Viana apresentou outro projeto de lei visando a regulamentação da profissão do Corretor de Imóveis que, fora analisado por profissionais durante a Primeira Convenção Nacional dos Corretores de Imóveis, realizada no Distrito Federal,

nos dias 5 e 6 de setembro desse mesmo ano. O documento apresentado continha apenas os requisitos mínimos necessários para o registro profissional, especificando direitos e deveres dos Corretores. Este projeto de lei recebeu o número 3597/1957.

Dessa forma, em seu Artigo 1 estabeleceu-se que o exercício da profissão de Corretor de Imóveis somente poderia ser permitido às pessoas registradas no Conselho de Corretores de Imóveis, de acordo com a lei.

O primeiro parágrafo desse projeto repetia o do substitutivo do relator Dolor de Andrade e o segundo referia-se à documentação necessária para os estrangeiros que, além dos documentos exigidos para os brasileiros, poderiam apresentar também prova de permanência legal ininterrupta no País, durante o último decênio.

No terceiro parágrafo continha trechos similares ao da publicação do registro no Diário Oficial, fixando-se o prazo de trinta dias para o oferecimento de impugnações e no quarto parágrafo referia-se à expedição da carteira profissional, dentro do prazo de 48 horas.

No quinto parágrafo, fora estabelecido anotações na carteira profissional feitas pelos respectivos conselhos regionais no caso de transferência ou exercício da profissão em mais de uma região, simultaneamente,

À exemplo do substitutivo, no artigo segundo repete-se o artigo sexto do projeto lei proposta por Ulysses Guimarães ao que se aplica a quem não pode ser Corretor de Imóveis.

No Artigo 3 estabeleceu-se que as pessoas jurídicas só podem exercer mediação em compra, venda, permuta, hipoteca ou locação imobiliária, sob responsabilidade do profissional Corretor legalmente habilitado e registrado no conselho regional da região E:

Parágrafo Único - Aos transgressores do estabelecido neste artigo, serão aplicadas as penalidades por exercício ilegal de profissão.

Artigo 4 - De toda publicidade em torno do exercício da profissão, deverá constar, obrigatoriamente, o número da carteira profissional.

Artigo 5 - Qualquer pessoa ou entidade será considerada parte legítima para representar ao Ministério Público ou autoridade policial, contra o exercício ilegal da profissão.

Parágrafo Único - Recebida a representação, o processo deverá ser instaurado dentro do prazo máximo de 15 dias.

Artigo 6 - As repartições públicas só receberão impostos relativos ao exercício da profissão de corretor de imóveis, mediante a apresentação da carteira profissional, ou se tratando de pessoa jurídica, da prova de registro no Conselho Regional.

Artigo 7 - Somente os corretores de imóveis e as pessoas juridicamente habilitadas poderão receber remuneração por mediação de venda, compra, permuta ou locação de imóveis, e deverão manter escrituração dos negócios a seu cargo.

Artigo 8 - É vedado ao corretor de imóveis adquirir para si, seu cônjuge, ascendente, descendente ou para sociedade da qual faça parte, bem assim a pessoa jurídica para si, seu sócio ou diretor, qualquer imóvel cuja venda lhe seja confiada.

Artigo 9 - Ao corretor de imóveis que transgredir esta lei, serão aplicadas pelo respectivo Conselho Regional, com recursos voluntários para o Conselho Federal, penalidade não gradativa de advertência reservada, advertência pública, suspensão do exercício da profissão até um ano e cancelamento do registro com apreensão da carteira profissional, acumulada ou não com uma multa de até Cr\$ 20.000,00 (vinte mil cruzeiros), dobrada na reincidência, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal.

Artigo 10 - A fiscalização do exercício da profissão de corretor de imóveis será feita pelo Conselho Federal e pelos Conselhos Regionais que ficam criados por esta lei.

Artigo 11 - O Conselho Federal será composto de corretores de imóveis de quaisquer regiões, eleitos pelos Conselhos Regionais dentre seus membros, na proporção de dois membros de cada região.

Artigo 12 - O Conselho Federal determinará o número de Conselhos Regionais, bem como a base territorial de cada um.

Parágrafo Único - Não poderá haver mais de um Conselho Regional em cada Estado ou Território.

Artigo 13 - Na formação dos Conselhos Regionais, haverá metade de membros natos, representada por dirigentes sindicais da classe na respectiva região; outra metade deverá ser feita por assembléia geral.

Parágrafo 1 - O presidente nato do Conselho será o presidente do sindicato da classe na região.

Parágrafo 2 - Havendo mais de um sindicato na região, o presidente do Conselho Regional será eleito dentre os presidentes de sindicato, prevalecendo o mais idoso no caso de empate.

Artigo 14 - O mandato dos membros dos Conselhos Regionais e Federais será de dois anos.

Parágrafo Único - O mandato de que se trata este artigo é gratuito.

Artigo 15 - Ao Conselho Federal compete especialmente:

1. elaborar o seu regimento interno;
2. organizar os Conselhos Regionais;
3. tomar conhecimento e dirimir as dúvidas suscitadas pelos Conselhos Regionais;

4. examinar e aprovar o regimento interno dos Conselhos Regionais, podendo modificar disposições que contrariam a lei ou normas gerais próprias;
5. fixar, por proposta de cada Conselho Regional, as contribuições e emolumentos devidos pelos corretores de imóveis e pessoas jurídicas devidamente registradas;
6. julgar os recursos das decisões dos Conselhos Regionais;
7. deliberar sobre os casos omissos.

Artigo 16 - Aos Conselhos Regionais compete, especialmente:

1. elaborar o seu regimento interno, submetendo-o à aprovação do Conselho Federal;
2. decidir sobre os pedidos de registro de corretor de imóveis e de Pessoa Jurídica;
3. organizar e manter o registro profissional;
4. expedir as carteiras profissionais;
5. impor as penalidades previstas nesta lei.

Artigo 17 - A renda do Conselho Federal será constituída de 20% da renda bruta dos Conselhos Regionais.

Artigo 18 - Constituem renda dos Conselhos Regionais as contribuições, emolumentos e multas devidas pelos corretores de imóveis e pessoas jurídicas registradas nos respectivos Conselhos.

Artigo 19 - Os corretores de imóveis que, à data de publicação desta estiverem no exercício da profissão, serão registrados independentemente das formalidades exigidas no artigo 1, desde que o requeiram dentro de 120 dias contados daquela data, comprovados o exercício da profissão mediante atestado de idoneidade moral e profissional, passado pelo sindicato local ou nas proximidades, e o pagamento dos respectivos impostos, efetuado antes da data da referida publicação.

Artigo 20 - Os membros do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais que exercerão o primeiro mandato serão eleitos dentro de 30 dias contados da data de publicação desta lei, pelas Assembléias Gerais dos órgãos de representação legal da classe dos Corretores de Imóveis, reconhecidos pelo Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio.

Parágrafo Único - Para os fins deste artigo, fica provisoriamente fixado o número de Conselhos Regionais no total correspondente ao número de órgãos de representação legal da classe referidos no artigo anterior, cabendo ao Conselho Federal determinar o aumento desse número, de acordo com o artigo 11 dessa lei.

Artigo 21 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. (GUIMARÃES, Ulisses - Projeto Lei)

Neste projeto fora inserido por necessidade a composição de um conselho federal e conselhos regionais de Corretores de Imóveis responsáveis em fiscalizar o corretor de imóveis no exercício da profissão, o mandato de seus membros, competências e aquisição de renda.

A questão da regulamentação da profissão voltou à pauta do Congresso Nacional em 1959, através de outro substitutivo apresentado pelo deputado Barros Carvalho (PTB/PE), ao projeto n.º 1185/51.

Em 4 de junho de 1959 a Comissão de Finanças recebeu esse substitutivo, tendo como relator o deputado José Menck (PDC/SP). Somente no ano seguinte, em 18 de outubro de 1960, juntamente com o Sr. Wilson Calmon, é que foi dado um parecer em relação ao projeto.

Após dez dias, fora publicado no Diário Oficial o parecer do deputado José Menck o qual apresentou quatro emendas, objetivando o conhecimento dos demais membros da comissão, em vista da complexidade da matéria.

Em vinte e dois de novembro, o deputado Wilson Calmon solicitou a revisão do projeto, e deferiu seu requerimento de voto com substitutivo que ele apresentou ao projeto. Em dois de fevereiro de mil novecentos e sessenta e um a Comissão de Finanças, de acordo com o pronunciamento do relator José Menck, opinou por unanimidade, pela aprovação do mesmo. Em 24 de março a Comissão de Constituição e Justiça deu seu parecer pela constitucionalidade do projeto, com substitutivo da Comissão de Finanças e a declaração de voto de Wilson Calmon.

Instituiu-se doze emendas, relatadas pelos Srs. Aloísio de Carvalho e Lima Teixeira, sendo onze de iniciativa da Comissão de Constituição e Justiça, e uma da Comissão de Legislação Social. As mais importantes foram propostas pelo deputado Aloisio de Carvalho e Lima Teixeira.

Mencionava-se na primeira emenda da Comissão de Justiça em disposição autônoma (como artigo 2º do projeto) os requisitos para registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), anteriormente previsto no parágrafo primeiro. Pela mesma emenda substituiu-se a exigência de certificado de alistamento eleitoral pela de "prova de quitação eleitoral"; e da prova de capacidade profissional pela de "teste de capacidade intelectual", a critério do órgão de representação legal da classe.

Na emenda nº 2 incluiu-se, entre os crimes que impedem o registro para o exercício profissional, o de lenocínio. A frase "os que tiverem cancelado o seu

registro profissional" foi substituída por "os que estiverem com seu registro profissional cancelado".

Na emenda de n.º 3 o senador Aloisio de Carvalho objetivou evitar estímulos à controvérsia em torno da responsabilidade penal das pessoas jurídicas e violações a finalidade principal da regulamentação, "a de, a cada indivíduo militante na profissão, atribuir uma responsabilidade pessoal por seus deslizes e desacertos, prejudiciais a terceiros". Pela emenda, o artigo 30 do projeto passou a ser o 4º com o seguinte teor: "as pessoas jurídicas só poderão exercer a mediação na compra de imóveis sob responsabilidade do profissional devidamente habilitado e mediante registro no Creci".

Na emenda de n.º 4 destinou-se à alteração da numeração dos artigos, para absorção no projeto das alterações de conteúdo.

Na emenda de n.º 5 visou situar melhor na lei o artigo referente a sanções, que foi colocado após os dispositivos referentes a organização e às atribuições dos conselhos.

Estabeleceu-se na emenda de n.º 6 que o único membro nato do Creci seria o presidente do sindicato da classe da região respectiva.

Na emenda seguinte visou permitir a reeleição parcial, por mais de uma vez, do conselho.

Na emenda n.º 8, a expressão "penalidades", prevista no projeto, foi substituída por "sanções".

Na emenda de n.º 9 ordenou sobre as faltas passíveis de sanções dos conselhos profissionais, e as demais visou facilitar a elaboração da redação final do projeto e alterou, no projeto, o emprego da expressão "carteira profissional", que passou a ser "carteira de identidade profissional".

Iniciou-se a votação do projeto com a tentativa de votação pelo presidente do Congresso, em 23 de maio de 1961. Pela falta de oradores inscritos, a discussão foi encerrada e a votação adiada; em 31 de maio a votação foi colocada novamente em pauta. O Sr. Humberto Lucena requereu destaque para que fossem votados os incisos 2º e 3º do artigo 3º. Após serem

feitos alguns destaques no substitutivo da Comissão de Finanças, houve nova votação, sendo rejeitado e encaminhado para a redação final.

Em 26 de junho de 1961, o Senado Federal iniciou a análise do projeto sendo lido no plenário em 22 de novembro, recebendo novas emendas. O projeto foi enviado para a Comissão de Constituição e Justiça, distribuído ao Sr. Djalma Marinho e este em 21 de março de 1962, apresentou seu parecer pela constitucionalidade das emendas de n.ºs 1 a 19 e pela injurisprudência da de n.º 20, aprovando-o unanimemente. Assim o projeto passou pela Comissão de Legislação Social e foi distribuído ao Sr. Sérgio Magalhães, cujo parecer favorável às emendas de nº 1 a 19 e contrário a de nº 20 foi anunciado em 29 de maio.

Em fase final, o projeto foi enviado para a Comissão de Finanças, tendo como relator o Sr. Paiva Muniz (PTB/RJ) e depois ao deputado Celso Brant. No dia 2 de agosto foi lido novamente no Congresso Nacional, sendo analisadas as emendas do Senado Federal. As de n.ºs 1 a 19 foram consideradas constitucionais e a de n.º 20 foi rejeitada.

Em 4 de agosto, no Senado, foi anunciada a discussão única das emendas do Senado sendo a emenda de n.º 20 retirada para que todo o projeto fosse novamente votado. Aprova-se o requerimento do Sr. Chagas Marinho em sessão extraordinária de dispensar a publicação da redação final, sendo o projeto aprovado e publicado no Diário Oficial.

DEPARTAMENTO DOS CORREIOS E TELEGRAPHOS		TELEGRAMA	
NÚMERO DE EXPEDIENTE	1009	ENTREGA EM NOME DE	OF ANTONIO MACUCO ALVES PRESIDENTE
Recebido			SINDICATO CORRETORES IMOVEIS
De			RUA XAVIER TOLEDO 98 TERCEIRO ANDAR
Às			SAOPAULOSP
Por			
PREMIUM: PALACIOTIRADENTES RIODE 100947 37 28 18x25 = 21			
O presente contém as seguintes indicações de serviço especial de telegrama, estado de origem, número do telegrama, número de palavras, data e hora de apresentação.			
HABITUE-SE A INDICAR NO RECIBO DO SEU TELEGRAMA A HORA EM QUE O RECEBER, COM ESSA PROVIDÊNCIA, AUXILIARÁ O DEPARTAMENTO NA FISCALIZAÇÃO DA ENTREGA DOS TELEGRAMAS.			
TEXTOS ASSINATURA	= CONFIRMO MINHA PRESENÇA JANTAR DIA TRES V6 QUANDO TEREI SEMPRE		
	RENOVADO PRAZER ABRACAR VELHOS ET PREZADOS AMIGOS PRESTIGIOSO SINDICATO		
	PT CORDIALMENTE = ULYSSES GUIMARAES		

Telegrama de Ulysses Guimarães confirmando a presença em jantar promovido pelo sindicato de Corretores de Imóveis

Em 7 de agosto, o projeto foi encaminhado à presidência da República pelo ofício n.º 1265, para o presidente João Goulart em 23 de agosto de 1962. Por pressão do Sindicato dos Advogados da Guanabara, foi encaminhado para arquivamento. Entretanto, devido à intervenção do deputado Adílio Martins Viana, o projeto foi devolvido ao Senado para não ser vetado e foi transformado na Lei nº 4.116/62, publicada no Diário Oficial da União n.º 161, de 27 de agosto de 1962, sendo assinada por Auro Moura Andrade. Assim fora regulamentada a profissão do Corretor de Imóveis.

O RECONHECIMENTO DO PATRONO DA CATEGORIA

Em São Paulo, entre os dias 20 e 22 de outubro de 1962, foi realizado o II Congresso Nacional dos Corretores de Imóveis, que contou com a participação dos dirigentes associados do Sindicato de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo e das delegações dos demais sindicatos existentes no Brasil até então (sindicatos dos Estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais, Rio Grande do Sul, Paraná, Pernambuco e Goiás). Alguns desses órgãos tinham nomenclatura diferente, como os sindicatos de Porto Alegre, Curitiba e de Recife.

Por volta das 17 horas, no último dia do Congresso, reuniram-se os representantes dos sindicatos para a designação do orador, que em nome do Sindicato dos Corretores de Imóveis de São Paulo e das demais delegações, em um jantar realizado no mesmo dia nas dependências do restaurante Fazzano, homenagearam o parlamentar Ulysses Guimarães, em reconhecimento por sua valiosa e eficiente cooperação, visando alcançar a efetiva regulamentação do exercício da profissão de Corretor de Imóveis. Foi escolhido o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis de Goiás, Antônio Jorge Azzi.

Compareceram ao jantar, além dos representantes dos sindicatos de Corretores de Imóveis do país, inclusive dos dirigentes e associados do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, autoridades e figuras representativas do comércio, corretagem e incorporação imobiliária de São Paulo. Em seguida Ulysses Guimarães foi indicado como patrono da classe dos Corretores de Imóveis do Brasil, e o dia 27 de agosto foi escolhido como o “Dia do Corretor de Imóveis”.

Ulysses Guimarães agradeceu a homenagem e proferiu um brilhante e expressivo discurso. Destacou a figura carismática do Corretor de Imóveis, seu importante desempenho na área econômico-social, sua efetiva participação no processo de desenvolvimento da economia nacional, especialmente no setor da construção imobiliária, de produção agroindustrial e no campo dos loteamentos urbanos e rurais.

4 COMO EXERCER A PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS

Conforme determina o Decreto nº 81.871, de 29 de Junho de 1978 que regulamenta a Lei 6.530/78 que dispõe sobre o exercício da profissão corretor de imóveis em todo o território nacional, atribuindo-se ao mesmo no exercer da profissão a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária, desde que o corretor de imóveis possua o título de Técnico em Transações Imobiliárias ou de diploma de curso superior sequencial e Tecnológico de Ciências Imobiliárias/ Gestão de Negócios Imobiliários e registrado junto ao CRECI da região onde pretende atuar.

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) junto com os Conselhos Regionais (CRECI) são encarregados de fiscalizar, orientar e punir os profissionais inscritos, aos que exercem a profissão irregularmente são denunciados a estes órgãos, que tomarão as providencias e darão suporte ao denunciante para que o denunciado responda civil e criminalmente pelo ato ilícito. O exercício irregular da profissão se enquadra no Artigo 47 do Decreto-Lei nº 3.688 de 03/10/41, Lei das Contravenções Penais, que diz:

“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. ”

Há diversas formas de exercer a profissão de corretor de imóveis, há de se lembrar que cada uma possui seus benefícios e malefícios, ou características específicas da personalidade, onde o corretor pode adaptar-se melhor em uma das formas, como por exemplo, trabalhar individualmente ou em equipe junto a outros Corretores de Imóveis:

- Estagiário

Quem está realizando um dos cursos necessários para tornar-se corretor de imóveis, pode inscrever-se como estagiário no CRECI da região onde pretende atuar, porém, o mesmo precisa de um corretor autônomo ou

imobiliária, com o registro no CRECI definitivo; este corretor/imobiliária deverá orientar-se sobre o exercício da profissão, bem como responsabilizar-se pela conduta do estagiário.

Definido o responsável, o estagiário deverá procurar o CRECI da região e providenciar a documentação e pagamento das taxas para a emissão da carteira provisória.

A confecção de um contrato de estágio entre o estagiário e o responsável, bem como a forma de remuneração do mesmo deverá ser acordada entre as partes, conforme a atividade a ser executada.

- Sistema de Parceria

Boa parte dos corretores de imóveis ou “pseudo corretores” iniciam a profissão através do sistema de parcerias com corretores ou imobiliárias que possuem o registro definitivo regular, sendo que uma parte fornece a estrutura, ferramentas (telefone, *e-mail*, *stand* ou escritório) e a outra parte fornece a mão de obra, ou seja, o corretor de imóveis, realizando a captação, atendimento, intermediação, arcando com suas despesas pessoais, como locomoção e refeição.

A distribuição da comissão varia de acordo com a parceria, por exemplo, uma parceria com outro corretor regulamentado, a comissão é dividida ao meio; 50% para cada um; já com uma imobiliária, costuma-se abater os custos com publicidade e distribuir o restante da comissão 50% a 30% para o corretor de imóveis; já em um empreendimento, o rateio é feito entre gerente de equipe, coordenador de *stand*, supervisor, diretor, superintendente e a imobiliária, chegando ao corretor uma comissão em torno de 0,95% a 2% do valor do imóvel.

- Autônomo

Corretores autônomos costumam trabalhar na própria residência ou com escritórios virtuais, com o mínimo de despesas e comissões normalmente no valor integral, sem rateio, porém para tal, precisam ter uma boa carteira de clientes investidores ou indicações e um bom portfólio de imóveis e empreendimentos para intermediar as negociações. O risco nesta modalidade

é o distanciamento com o mercado imobiliário e demais corretores, porém um bom *networking* com profissionais e cursos de atualização minimizam o problema. Por atender preferencialmente uma carteira de investidores o *network* também faz com que o seu portfólio de imóveis disponíveis seja ampliado.

- Pessoa Jurídica

Ao optar por trabalhar como pessoa jurídica o, principal benéfico do corretor é a tributação sobre os valores recebido, que podem ser reduzidas em até 40% se compararmos com o valor recolhido como pessoa física. Como pessoa jurídica o corretor pode abrir uma imobiliária física, virtual ou trabalhar através do *home office* atendendo a sua carteira de clientes. Alguns clientes preferem buscar imobiliárias em vez de corretores autônomos em busca de credibilidade e segurança na hora de fechar o negócio.

- CLT

Por ser uma área relacionada a vendas, poucos corretores conseguem trabalhar no regime CLT, ou seja, registrados com salário fixo, carteira assinada, e benefícios como férias, vale transporte, vale refeição/alimentação e etc.; as empresas alegam que a contratação seria uma despesa desnecessária e que o fato de trabalhar para garantir a comissão é mais motivador para o corretor, e que também o mesmo não receberia a comissão "cheia" devido aos descontos provenientes do registro, como INSS, FGTS e IRRF, dessa forma subentende-se que seria mais difícil burlar o recolhimento de impostos, já que maiores informações seriam disponibilizadas por parte do cliente e da empresa.

5 REMUNERAÇÃO

Conforme estabelece o Código Civil, no Capítulo XIII, artigo 725:

“A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes”. (Código Civil, Cap. XIII, Art. 725)

O Corretor de Imóveis deve seguir a tabela de honorários aprovada pelo CRECI da região de acordo com a Lei Federal nº 6.530/78, artigo 17, inciso IV e seguir o que determina o Código de Ética Profissional aprovado pelo COFECI através da Resolução 326/92, que destaca o artigo 4º, inciso X:

Cumpram ao corretor de imóveis, em relação aos clientes: ...receber, somente de uma única parte, comissões ou compensações pelo mesmo serviço prestado, salvo se, para proceder de modo diverso, tiver havido consentimento de todos os interessados, ou for praxe usual na jurisdição.

E o artigo 17º, inciso IV, “É vedado ao corretor de imóveis: ...receber comissões em desacordo com a tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e licitamente prestados” (Resolução 326/92, Art. 4º, inciso X)

- Salário

O Projeto de Lei 6.497/13, que atualmente está aguardando Parecer do Relator na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP) propõe um piso salarial para os corretores que trabalham 40 horas por semana de R\$ 950,00.

- Ajuda de Custo

Algumas empresas, para manter o corretor de imóveis pagam ajuda de custo que não tem caráter salarial, pois se destina somente ao pagamento das despesas provenientes da captação ou atendimento ao cliente, ou para corretores que estão iniciando na empresa e ainda não possuem carteira de clientes, o valor em média é de R\$ 78800 a R\$ 1.000,00, por um período de um a três meses.

- Comissão

O meio de pagamento mais comum na área, com uma tabela definida pelo CRECI da região a ser atendida, sendo que o de acordo com a modalidade de atuação escolhida (autônomo, sistema de parceria, Pessoa Jurídica, CLT, etc.) o valor recebido pelo corretor pode variar, assim como a

tributação aplicada ao mesmo de acordo com a fonte do pagamento (pessoa física ou jurídica).

TABELA DE REMUNERAÇÃO – CRECI SP	
Venda	
Imóveis urbanos	8%
Imóveis rurais	6% a 10%
Imóveis industriais	6% a 8%
Venda judicial	5%

NOTA 1: Nas permutas, os honorários serão devidos pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculado sob o valor de venda de cada imóvel.

NOTA 2: Quando a transação envolver diversos imóveis, os honorários devidos pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculados sobre o valor de venda de cada um dos imóveis.

NOTA 3: Nos casos de vendas com transferência de financiamento os honorários serão devidos sobre o total da transação realizada.

NOTA 4: Quando a transação imobiliária envolver mais de um corretor, os honorários serão pagos a todos os participantes, em partes iguais, salvo ajuste em contrário, firmado entre os interessados, por escrito.

TABELA DE REMUNERAÇÃO – CRECI SP	
Locação	
De qualquer espécie e sempre por conta do locador	Equivalente ao valor de 1(um) aluguel
Locação de temporada (Lei 8.245/91), com prazo de até 90(noventa) dias	30% sobre o valor recebido.
TABELA DE REMUNERAÇÃO – CRECI SP	
Administração de Bens e Imóveis	

Sobre o aluguel e encargos recebidos	8% a 10%
Valor mínimo de	R\$50,00

NOTA: A administração para clientes cuja carteira imobiliária seja, comprovadamente, superior à R\$ 100.000,00 (cem mil reais) / mês, o percentual será de 5% a 10%.

TABELA DE REMUNERAÇÃO – CRECI SP Empreendimentos Imobiliários	
Venda de empreendimentos imobiliários	4% a 6%

NOTA: Não estão incluídas nos percentuais acima, as despesas de promoção e publicidade em geral.

TABELA DE REMUNERAÇÃO – CRECI SP Loteamentos	
Estudo, organização de vendas de áreas loteadas (urbanas), já aprovadas e registradas	8% a 10% 6% a 8%
Estudo, organização de vendas de áreas loteadas (rurais), já aprovadas e registradas	6% a 10%

NOTA: Não estão incluídas nos percentuais acima, as despesas de promoção e publicidade em geral, bem como a administração.

TABELA DE REMUNERAÇÃO – CRECI SP Administração de Condomínios	
Sobre o arrecadado pelo condomínio mensalmente	5% a 10%
Valor mínimo de	R\$ 850,00
TABELA DE REMUNERAÇÃO – CRECI SP Compra	

Autorização expressa da procura de imóveis	6% a 8%
TABELA DE REMUNERAÇÃO – CRECI SP Ativos Imobiliários	
Autorização expressa da procura de imóveis Intermediação de cotas de consórcio imobiliário, certificados de recebíveis do SFI e outros	6% a 8%
Parecer por escrito quanto à comercialização de imóvel. Sobre o valor apresentado os honorários serão fixados em até	1%
Valor mínimo de parecer por escrito	R\$ 650,00
Parecer verbal quanto a operações imobiliárias	A partir do valor de 1(uma) anuidade vigente
TABELA DE HONORÁRIOS: AVALIAÇÕES IMOBILIARIAS Avaliações para fins de locação	
Valor da Locação	Honorários
Até R\$ 2.500,00	100%
De R\$ 2.501,00 até R\$ 4.000,99	95%

De R\$ 4.001,00 até R\$5.500,99.	90%
De R\$ 5.501,00 até R\$ 7.000,99	85%
De R\$ 7.001,00 até R\$ 8.500,99	80%
De R\$ 8.501,00 até R\$ 10.000,99	75%
De R\$ 10.001,00 até R\$ 11.500,99	70%
De R\$ 11.501,00 até R\$ 12.500,99	65%
De R\$ 12.501,00 até R\$ 15.000,99	60%
De R\$ 15.001,00 até R\$20.000,99	50%
De R\$ 20.001,00 até R\$ 25.000,99	55%

O percentual para cálculo dos honorários deverá ser aplicado sobre o valor encontrado para a locação.

Para locações de valor superior a R\$ 25.001,00, justificar o percentual de acordo com a complexidade do trabalho.

TABELA DE HONORÁRIOS
Avaliações de Imóveis

Valor do Imóvel	Honorários
Até R\$ 35.000,99	R\$ 882,63
De R\$ 35.001,99 até R\$ 45.000,99	R\$ 970,89
De R\$ 45.001,99 até R\$ 55.000,99	R\$ 1.067,98
De R\$ 55.001,99 até R\$ 65.000,99	R\$ 1.174,78
De R\$ 65.001,99 até R\$ 75.000,99	R\$ 1.292,25
De R\$ 75.001,99 até R\$ 85.000,99	R\$ 1.421,48
De R\$ 85.001,99 até R\$ 105.000,99	R\$ 1.627,50
De R\$ 105.001,99 até R\$ 110.000,99	R\$ 1.719,66
De R\$ 110.001,99 até R\$ 120.000,99	R\$ 1.837,59
De R\$ 120.001,99 até R\$ 130.000,99	R\$ 1.935,67
De R\$ 130.001,99 até R\$ 140.000,99	R\$ 2.024,13
De R\$ 140.001,99 até R\$ 150.000,99	R\$ 2.106,40

De R\$ 150.001,99 até R\$ 200.000,99	R\$ 2.466,23
De R\$ 200.001,99 até R\$250.000,99	R\$ 2.779,25
De R\$ 400.001,99 até R\$500.000,99	R\$ 4.069,69
De R\$ 500.001,99 até R\$600.000,99	R\$ 4.520,08
De R\$ 600.001,99 até R\$700.000,99	R\$ 4.948,12
De R\$ 700.001,99 até R\$800.000,99	R\$ 5.358,46
De R\$ 800.001,99 até R\$900.000,99	R\$ 5.754,24
De R\$ 900.001,99 até R\$ 1.000.000,99	R\$ 6.137,73
De R\$ 1.000.001,99 até R\$1.500.000,99	R\$ 7.919,12
De R\$ 1.500.001,99 até R\$ 2.000.000,99	R\$ 9.544,10
De R\$ 2.000.001,99 até R\$ 3.000.000,99	R\$12.505,98
De R\$ 3.000.001,99 até R\$ 4.000.000,99	R\$15.217,28
De R\$ 4.000.001,99 até R\$ 5.000.000,99	R\$17.757,94
De R\$ 5.000.001,99 até R\$ 10.000.000,00	R\$28.973,48

Valores superiores aos acima previstos deverão ser obtidos mediante aplicação de simples regra de três.

Com base nas informações citadas, pode-se afirmar que a profissão do corretor de imóveis necessita de autorização do CRECI para seu efetivo exercício, pois é um órgão responsável pela conduta do corretor de imóveis. Fiscaliza no âmbito da responsabilidade civil do corretor.

Segundo Cavalieri:

“A ação é a forma mais comum de exteriorização da conduta, porque, fora do domínio contratual, as pessoas estão obrigadas a abster-se da prática de atos que possam lesar o seu semelhante, de sorte que a violação desse dever geral de abstenção se obtém através de um fazer.” (CAVALIERI, 2010, p.24)

Logo, o corretor de imóveis é responsável pelas informações prestadas desde o ato contratual.

É fundamental o corretor de imóveis ter disciplina e interesse em coletar informações a respeito do imóvel que pretende ofertar, como por exemplo a “ficha do imóvel”, se é um imóvel usado (também denominado de imóvel avulso ou de terceiros); no prospecto de venda, se é um imóvel novo (também denominado imóvel em lançamento).

6 SOBRE A RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Segundo Assevera Rui Stoco[1]:

“A responsabilidade civil é uma instituição, enquanto assecuratória de direitos, e um estuário para onde acorrem os insatisfeitos, os injustiçados e os que se danam e se prejudicam por comportamento dos outros. É o resultado daquilo que não se comportou ou não ocorreu secundum ius”.

Ou seja, o indivíduo vítima de ofensa física ou moral e sinta desrespeitado seus direitos, ou não obtenha o que fora previamente acordado, buscará seu ressarcimento amparando-se no instituto da responsabilidade civil para efetiva retratação ante um conflito.

Na visão de Sérgio Cavalieri Filho[2]:

“A responsabilidade civil é uma espécie de estuário onde deságuam todos os rios do Direito: público ou privado, material e processual, é uma abóbada que enfeixa todas as áreas jurídicas, uma vez que tudo acaba em responsabilidade”.

Na luz do Código Civil Brasileiro, qualifica-se de modo amplo em seu dispositivo 722, transcreve-se:

“**Art. 722:** Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”

Na visão do professor Zamproga[3] sobre o referido artigo:

“Corretagem ou mediação é o contrato pelo qual uma das partes, denominada corretor, obriga-se a obter determinados negócios ou informações acerca dos mesmos para a segunda, denominada comitente, mediante retribuição de natureza econômica e sem vínculo de dependência. \O objetivo do contrato é encaminhar a celebração de outro, a ser firmado entre as partes aproximadas pelo corretor”.

Afere-se que o contrato de corretagem será sempre de prestação de serviços, isto é, pode ser por prazo determinado ou não, nesse caso o serviço estará concluído após a efetiva conclusão dos negócios indicados.

6.1 Da Responsabilidade Civil do Corretor Diante do Código Civil Brasileiro

Em situações em que não se caracterize consumo ou a possibilidade de aplicação de lei específica, aplicar-se-á o que disciplina o Código Civil Brasileiro. O corretor de imóveis será responsável por eventuais danos que

venha a causar, nos termos do parágrafo único do artigo 723 do mesmo Diploma, incluído pela Lei nº 12.236/10:

“Art. 723(...) parágrafo único: Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência”.

Segundo Matielo[4]:

“ (...) incumbe ainda ao corretor alertar e esclarecer o comitente sobre os riscos e a segurança do negócio para cujo encaminhamento buscou a intermediação, prevenindo-o, na medida do possível, quanto aos percalços econômicos e legais que poderá ter pela frente. Se assim não agir, terá agido com culpa e indenizará as perdas e danos experimentados pelo comitente desde que tenha provada relação com a falta dos esclarecimentos que deveria prestar(...)”

Portanto, o dever de indenizar ficará restrito à comprovação da culpa do corretor, ou seja, uma vez que o profissional da corretagem comprove a presteza no que diz respeito às informações prestadas e assistência exigida, fica protegido quanto ao dever de indenizar. Na medida em que o dano não tiver relação com a atividade de intermediação, o mediador ficará isento de reparar eventuais danos sofridos pelo comitente, em virtude da frustração do negócio.

6.2 Da responsabilidade civil do corretor perante o Código de Defesa do Consumidor

Nos eventuais casos em que configurar relações de consumo aplicar-se-á Lei específica do Código de Defesa do Consumidor.

Em razão do caráter protetivo e igualitário do diploma haverá reflexos relevantes. Portanto, a conduta do corretor implicará na teoria da responsabilidade objetiva a qual não fica condicionada a comprovação de culpa por parte do agente, mas sim apenas a relação do dano causado e o nexo de causalidade.

O artigo 14 do CDC estabelece limites acerca da responsabilidade sem culpa:

“Art. 14: O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos”.

Entretanto, no mesmo Art.14 em seu parágrafo 4º excepciona à regra em relação aos profissionais liberais, logo se o corretor atuar de maneira autônoma e for contratado diretamente pelo comitente sem qualquer vínculo com empresa especializada do ramo, incidirá a regra da responsabilidade civil subjetiva, que requer a comprovação de culpa do agente.

Em relação às vantagens ou diferenças sobre a incidência dos artigos, estas estarão evidentes quanto às nulidades nos contratos, ônus da prova e solidariedade.

Sem dúvida que, no Código Consumerista a oferta se vincula, ou seja, o que foi ofertado deverá efetivamente ser cumprido mesmo que, nas relações de intermediação, não tenha sido firmado contrato de corretagem.

Pela sentença do artigo 20 do Código de Defesa do Consumidor, se houver qualquer disparidade entre o que foi anunciado e o que foi efetivamente prestado, incidirá em vício do serviço, pois a oferta é vinculante para o fornecedor.

Segundo Rizzato Nunes[5]:

“(...) Entretanto, a Lei não ter tratado expressamente de vício de quantidade de serviços, há que subsumi-los à norma consumerista, conferindo-se ao caput do artigo 20 uma interpretação extensiva, máxime porque as hipóteses arroladas pelo legislador são sempre exemplificativas, como medida de garantir e ampliar a proteção do consumidor”.

6.3 Responsabilidade civil do corretor de imóveis quanto à documentação, transação imobiliária e propaganda do imóvel

Ao iniciar o contrato de compra e venda é necessário que sejam apresentados alguns documentos acerca da idoneidade tanto dos promitentes quanto do imóvel a ser negociado.

O corretor deve ter informações específicas sobre o imóvel, quanto à sua localização, imediações, dimensões, estado de conservação, eventuais vícios na construção que sejam de fácil constatação, incidência de luz solar, possibilidade de enchentes entre outras informações.

Sobre o risco do negócio, o corretor deverá informar eventuais alterações de valores e quaisquer assuntos que possam vir a abalar a efetiva concretização do negócio.

Outros documentos tais como as certidões fiscais do imóvel, e documentos relativos ao próprio titular são exigidos. Ainda se faz pertinente a apresentação de outros documentos para a efetiva transação imobiliária, em razão da situação do imóvel, quais sejam: manifestação escrita do locatário quanto à desistência do direito de preferência, autorização judicial (nos casos de inventário, venda de bens de menores, incapazes, etc.), carta de arrematação (para bens adquiridos em hasta pública), termo de habite-se (para imóveis novos), certidão do cartório de registro de imóveis constando eventuais averbações, declaração de inexistência de débito condominial (fornecido pelo síndico).

O corretor munido de todas as informações e documentações as passará integralmente ao promitente comprador, mesmo ansiando em depreciação do imóvel, deixando à conveniência do cliente a conclusão ou não do negócio. Sendo assim, a responsabilidade não será atribuída ao intermediador.

Do contrário, será caracterizada a culpa por parte do corretor a quem será atribuído os rigores previstos em Lei.

Logo, somente responderá civilmente, aquele que produzir atos que gerem dano aos seus clientes, quer por imperícia, imprudência, negligência ou dolo.

6.4 Responsabilidade sobre a propaganda do imóvel

Tanto na oferta ou na publicidade do imóvel, via anúncios de qualquer natureza, a responsabilidade do corretor também se aplicará. O corretor é responsável por todos os aspectos que envolvam a propaganda do imóvel a ser ofertado, pois os meios de seduzir o consumidor, quando não observados os preceitos legais e éticos, podem acarretar em eventuais disputas judiciais.

Deve-se evitar a possibilidade de dupla interpretação ou induzir o consumidor a acreditar em algo diferente da realidade do produto ofertado, ou seja, deve-se evitar a falsidade.

Há normatização pertinente, referente às regulamentações da atividade para que se evite tais abusos já estudados; nesse sentido, cabe ao corretor ter todo o esclarecimento e atenção para que a propaganda do imóvel não oportunize em qualquer infração.

Entretanto, o Código de Defesa do Consumidor na Seção III – Da Publicidade, existe para proteger o consumidor nesse sentido, conforme artigos 36 e 37.

Faz-se saber quanto a responsabilidade à apresentação de documentos, informações e transação do imóvel, diferentemente do que se aponta em relação à propaganda, mesmo que incida sobre os profissionais liberais, nos termos do artigo 38 do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

“Art. 38: O ônus da prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária cabe a quem as patrocina”

Dessa forma observa-se que o corretor de imóveis atua não só nas suas atividades consideradas típicas, mas também nas atípicas como nos casos da propaganda do imóvel, logo as responsabilidades tanto objetivas quanto subjetivas devem ser apuradas de acordo com o caso concreto, com intuito de adequar o artigo legal pertinente a cada situação em particular.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A historicidade das práticas e vertentes do corretor de imóveis elucida a constante busca do desenvolvimento do corretor de imóveis para que a prática fique cada vez melhor.

Todo o contexto é importante em razão de os negócios imobiliários movimentarem quantias vultuosas que podem acarretar em eventuais frustrações.

No que se refere à responsabilidade civil subjetiva do corretor de imóveis, em análise do Código Civil, artigo 186, pode-se concluir que esta espécie de responsabilidade está intimamente ligada à culpa e ao dolo, o que propõe dizer que a vítima deverá comprovar que o corretor teve conduta culposa ou dolosa, possuindo obviamente nexo de causalidade entre o dano causado e a ação ou omissão.

No Código de Defesa do Consumidor, parágrafo 4º do artigo 14, especifica-se a atuação do profissional liberal quando menciona acerca da responsabilidade de tais profissionais pelos danos causados por consequência dos serviços prestados, determinando que, nesses casos haverá de se impor à responsabilidade subjetiva, comprovando a culpa.

Nessa linha imposta pelo Código consumerista cria exceção à regra da responsabilidade objetiva que visa a proteção do consumidor mais vulnerável. Tal artigo afasta os profissionais liberais da responsabilidade civil independente de comprovação de culpa pelo fato ou vício do serviço.

Em observação das teorias objetiva e subjetiva, faz-se observar quanto à prestação de informações, apresentação da documentação e da transação imobiliária, por tratar-se de conduta de natureza pessoal, em regra foi observado a aplicação da teoria subjetiva exigindo a comprovação de culpa ou dolo do agente, conforme o Código Civil preceitua. Por outro lado, a responsabilidade objetiva será imposta quando inserido o conceito de propaganda, desse modo incidirá o Código de Defesa do Consumidor.

Por último, cabe lembrar algumas hipóteses mencionadas:

- A responsabilidade civil será subjetiva quando referir-se à documentação, informação ou transação imobiliária, sendo necessária a comprovação de culpa ou dolo por parte do agente;
- A responsabilidade civil será objetiva nos casos em que incidam a atividade de propaganda.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de responsabilidade civil. 9ªed. São Paulo: Atlas, 2010.

CORRETOR DE IMÓVEIS DO RJ ROGERIO MARZINOTI JABUR, s.d. Blog [Online]

<http://corretorjabur.blogspot.com.br/2008/01/hstoria-o-primeiro-corretor-profisso-do.html>. [Acesso em 18 Agosto 2015].

CRECI SP, s.d. Legislação Prática. [Online]

http://www.crecisp.gov.br/legislacao/Normas/Normas_Uteis.swf. [Acesso em 06 Junho 2015].

CRECI SP, s.d. Normas úteis ao Corretor de Imóveis. [Online]

http://www.crecisp.gov.br/legislacao/Normas/Normas_Uteis.swf. [Acesso em 06 Junho 2015].

CRECI SP, s.d. Perfil do Corretor de Imóveis. [Online]

http://www.crecisp.gov.br/perfil_do_corretor.asp. [Acesso em 29 Maio 2015].

Guia da Carreira, 2014. Quanto Ganha um Corretor de Imóveis. [Online]

<http://www.guiadacarreira.com.br/artigos/salarios/quanto-ganha-um-corretor-de-imoveis/>.

[Acesso em 09 Junho 2015].

FILHO, Sylvio de Campos Lindenberg. Guia Prático do Corretor de Imóveis: Fundamentos e Técnicas. 182 páginas – 1ª Edição (2006) – 2ª Tiragem - Editora Atlas

Horowitz, J. A., s.d. O que é preciso para ser um estagiário Corretor de Imóveis?.[Online]

http://www.sitedoscorretores.com.br/facilidades/como_ser_um_estagiario_corretor_de_imoveis.php.

[Acesso em 06 Junho 2015].

MATIELLO, Fabricio Zamproga. Código Civil Comentado – São Paulo: Ltr., 2003

Moura, A., 2013. PL 6497/2013. [Online]

<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=595142>.

[Acesso em 09 Junho 2015].

Neto, J. A. V., 2006. Portaria nº 3200/2006. [Online]

http://www.crecisp.gov.br/documentos/tabela_comissoes.pdf.

[Acesso em 29 Maio 2015].

Neto, J. A. V. & Sá, O. B. d., 2009. Tabela de Remuneração.[Online]

<http://www.crecisp.gov.br/servicos/servicos.asp?acao=comissoes>.

[Acesso em 29 Maio 2015].

NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. Presidência da República, 1941. Lei nº 3.688, de 03 de Outubro de 1941..[Online]

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3688.htm.

[Acesso em 06 Junho 2015].

Presidência da República, 1978. LEI Nº 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978..[Online]

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm.

[Acesso em 06 Junho 2015].

Presidência da República, 1978.Lei nº 6.530, de 12 de Maio de1978..[Online]

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm.

[Acesso em 06 Junho 2015].

Resende, J. M., 2003.Ciências Imobiliárias-Nível Técnico: Operações Imobiliárias. [Online]

<http://www.institutoconscienciago.com.br/pdf/apostila/5%20-%20OPERACOES%20IMO%201.pdf>

[Acesso em 29 Maio 2015].

SISTEMA COFECI/ CRECI, s.d. O Primeiro Corretor [Online]

http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=90:o-primeiro-corretor&catid=50.

[Acesso em 14 Agosto 2015].

STOCO, Rui. Tratado de responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência. 7ªed. São Paulo:Revista dos Tribunais.

[1] STOCO, Rui. Tratado de responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência. 7ªed. São Paulo:Revista dos Tribunais, 2007. p. 112

[2] CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de responsabilidade civil. 9ªed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 3

[3] MATIELLO, Fabricio Zamprogna. Código Civil Comentado – São Paulo: Ltr., 2003. p. 449.

[4] MATIELLO, Fabricio Zamprogna. Código Civil Comentado – São Paulo: Ltr., 2003. p. 450.

[5] NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. P. 274.