

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 808, DE 2003

Acrescenta os artigos 3-A e 3-B à Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, dispondo sobre a identificação do responsável pela intermediação imobiliária nos atos de registro de escritura pública de compra e venda de imóveis.

Autor: Deputado Rubens Otoni

Relator: Deputado Marcelo Ortiz

I - RELATÓRIO

Pelo Projeto de Lei em epígrafe enumerado, o ilustre Deputado Rubens Otoni pretende incluir nas escrituras públicas de venda e compra de imóvel a identificação da pessoa física ou jurídica que intermediou a venda, com o respectivo número de sua inscrição no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis da região. Obriga, ainda, ao cartório de registro de imóveis a remeter cópia do ato, com os dados estabelecidos no art. 1º à

Prefeitura do Município onde a transação se efetuou ou a órgão equivalente no Distrito Federal e ao CRECI da região.

Alega, em síntese, que

"Ao valorizarmos a presença do Corretor de Imóveis nas relações de consumo de bens imobiliários, estamos reconhecendo a importância das regulamentações profissionais na garantia dos direitos do consumidor.

E é desta realidade que surge a necessidade que conste no instrumento de escritura de imóveis a identificação do profissional responsável pelo negócio. A bem da segurança jurídica do ato, a bem da segurança dos direitos dos consumidores, a bem da segurança do mercado imobiliário e a bem da transparência de toda transação imobiliária é que se faz necessária a presente norma."

A esta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação compete analisar a proposta sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, legalidade, regimentalidade, técnica legislativa e mérito, sendo a apreciação conclusiva (art. 24, II do Regimento Interno).

Não foram apresentadas emendas, no prazo regimental.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Não vislumbramos na Proposição sob comento vícios de natureza constitucional que possam prejudicá-la.

A juridicidade, não se encontra maculada

A técnica legislativa contraria a Lei Complementar n.º 95, de 26 de fevereiro de 1998, pois afronta o art. 7º desta, que estabelece:

"Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios:

.....

IV - o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por

mais de uma lei, exceto quando a subsequente se destine a complementar lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa.”

No que diz respeito a escrituras públicas, a legislação aplicável é a Lei 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

Ora, se é esta lei que estabelece os requisitos para a lavratura de escrituras públicas é nesta que as alterações sugeridas devem ser realizadas, e não na Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis.

Uma nova ementa, outrossim, deve ser adotada, a fim de adequar o texto ao propósito do projeto.

Os §§ 1º e 2º, por sua vez, também contêm imperfeições redacionais que merecem corrigenda. Não mais existe o CIC/MF, mas CPF, que é o Cadastro Da Pessoa Física, ao qual todo brasileiro, que movimenta algum tipo de rendimento, deve estar inscrito. O § 2º contém uma declaração que uma lei não deveria mandar fazer. Se quiser que as partes façam certa declaração, simplesmente determina que deste modo procedam.

A técnica legislativa merece, pois, reparos.

No mérito, a Proposição merece aprovada.

Eis que, constando a qualificação do intermediário corretor, do valor da intermediação, pode-se evitar, inclusive, fraudes relacionadas ao imposto de transmissão.

Estar-se-ia garantindo a segurança jurídica do ato, dos direitos do consumidor e da transparência das transações imobiliárias, como lembrado pelo autor.

Todavia, não vemos haja necessidade de o cartório de registro de imóveis enviar para as prefeituras ou órgão competente do Distrito Federal e ao CRECI da região cópia do registro da escritura pública. Seria um dispêndio desnecessário, visto que o adquirente do imóvel é que apresentará ao órgão administrativo local o título de sua propriedade, para os efeitos legais pertinentes. Quanto ao CRECI este já dispõe de mecanismos suficientes para

fiscalização das atividades de seus filiados. Não há, pois, necessidade, oportunidade ou conveniência de tal dispositivo.

Nosso voto é, deste modo, pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e no mérito pela aprovação do Projeto de Lei n.º 808, de 2003, na forma do Substitutivo adiante apresentado.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2003 .

Deputado Marcelo Ortiz
Relator

312202.058

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 808, DE 2003

Obriga a identificação do responsável pela intermediação imobiliária no registro de escrituras públicas de compra e venda de imóveis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei torna obrigatória a inclusão, no registro de escrituras públicas de compra e venda de imóveis, da identificação do responsável pela intermediação imobiliária.

Art. 2º A Lei 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte artigo:

“Art. 1º-A. As escrituras públicas de compra e venda de bens imóveis a título oneroso conterão identificação da pessoa física ou jurídica que intermediou a venda.

§ 1º A identificação de que trata este artigo conterá ainda:

I – endereço completo do intermediário;

II – número do Cadastro da Pessoa Física ou Jurídica do Ministério da Fazenda;

III- número de sua inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da região;

IV - o valor recebido pela intermediação.

§ 2º Ocorrendo compra e venda sem intermediação, na escritura pública, as partes declararão, sob as penas da lei, que aquela realizou-se sem intermediários”.

Art. 3º Esta lei entra em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2003 .

Deputado Marcelo Ortiz
Relator

312202.058