



CÂMARA DOS DEPUTADOS
PROJETO DE LEI N.º 808-A, DE 2003
(Do Sr. Rubens Otoni)

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; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. MARCELO ORTIZ).

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

APRECIACÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- parecer do relator
- substitutivo oferecido pelo relator
- parecer da Comissão
- substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Acrescentem-se os seguintes artigos 3-A e 3-B à Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978:

“Art. 3-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, com o respectivo número de sua inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da região.

§ 1º A identificação de que trata este artigo deverá conter:

I – endereço completo;

II – número do CIC/MF;

III - o valor recebido pela intermediação.

§ 2º Ocorrendo compra e venda sem intermediação, na escritura pública deverá constar o seguinte: “o (s) alienante(s) e adquirente(s) declaram, sob as penas da lei, que a venda e compra do objeto desta escritura foi realizada sem intermediários”.

“Art. 3-B O cartório de registro de imóveis remeterá cópia do registro com os dados estabelecidos no art. 1º à Prefeitura do Município onde a transação se efetivou ou ao competente órgão do Distrito Federal, bem como ao CRECI da região”.

2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O atual nível de desenvolvimento urbano, reflete a complexidade das relações humanas de forma a exigir maior controle de seus atos, buscando não a restrição de direitos, mas coibir que no emaranhado de atos verifiquem-se ilegalidades e abusos no exercício da vontade.

É cada vez maior a participação dos profissionais de intermediação imobiliária, na elucidação de problemas de compra e venda, além do encaminhamento dos consumidores de imóveis.

A compra de um imóvel é ato que surte efeitos diversos, de modo que o registro dos personagens que participam de sua realização, antes do interesse histórico, possui interesse prático na atribuição de responsabilidade, inclusive dos intervenientes e intermediários.

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.

Contamos, por isso, com o apoio dos demais parlamentares.

Sala das Sessões, em 23 de abril de 2003 .

Deputado RUBENS OTONI GOMIDE

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978

DÁ NOVA REGULAMENTAÇÃO À PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS, DISCIPLINA O FUNCIONAMENTO DE SEUS ÓRGÃOS DE FISCALIZAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA , faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O exercício da profissão de corretor de imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente Lei.

Art. 2º O exercício da profissão de corretor de imóveis será permitido ao possuidor de título de técnico em transações imobiliárias.

Art. 3º Compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis; podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta Lei.

Art. 4º A inscrição do corretor de imóveis e da pessoa jurídica será objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Art. 5º O Conselho Federal e os Conselhos Regionais são órgãos de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de corretor de imóveis, constituídos em autarquia, dotada de personalidade jurídica de direito público, vinculada ao Ministério do Trabalho, com autonomia administrativa, operacional e financeira.

.....

.....

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

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 25 de março de 2003 .

Deputado Marcelo Ortiz
Relator

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. 2º 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. 3º 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. 4º Esta lei entra em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em 25 de março de 2003 .

Deputado Marcelo Ortiz

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do Projeto de Lei nº 808/2003, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Marcelo Ortiz.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Maurício Rands - Presidente, Antonio Carlos Biscaia e Nelson Trad - Vice-Presidentes, Alceu Collares, Alexandre Cardoso, Aloysio Nunes Ferreira, Antonio Carlos Magalhães Neto, Antonio Cruz, Bosco Costa, Carlos Mota, Darci Coelho, Dimas Ramalho, Edna Macedo, Gonzaga Patriota, Ibrahim Abi-Ackel, Ildeu Araujo, Jefferson Campos, João Almeida, João Paulo Gomes da Silva, José Eduardo Cardozo, José Roberto Arruda, Jutahy Junior, Lindberg Farias, Luiz Eduardo Greenhalgh, Marcelo Ortiz, Mendes Ribeiro Filho, Odair, Osmar Serraglio, Ricardo Fiuza, Roberto Freire, Roberto Magalhães, Rubinelli, Sérgio Miranda, Sigmaringa Seixas, Takayama, Vicente Arruda, Vilmar Rocha, Wagner Lago, Zenaldo Coutinho, Almeida de Jesus, André de Paula, Asdrubal Bentes, Carlos Willian, Coriolano Sales, Enéas, Fernando Coruja, Helenildo Ribeiro, Jair Bolsonaro, Mauro Benevides, Neuton Lima e Rubens Otoni.

Sala da Comissão, em 29 de abril de 2004.

Deputado MAURÍCIO RANDS

Presidente

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 5º 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. 6º 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. 7º Esta lei entra em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em 29 de abril de 2004 .

Deputado Maurício Rands

Presidente

FIM DO DOCUMENTO
