

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

PROJETO DE LEI N.º 3.569, DE 2000

Altera o art. 3º da Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

Autor: Deputado ALBERTO FRAGA

Relator: Deputado ZÉ GOMES DA ROCHA

I - RELATÓRIO

A iniciativa em epígrafe tem por escopo obrigar a intermediação de corretor de imóveis em todas as comercializações imobiliárias.

Além disso, exige que, tanto os contratos de compra e venda, quanto as escrituras públicas de compra e venda, contenham a assinatura e o CRECI do corretor de imóveis.

Não foram recebidas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A intervenção obrigatória dos corretores de imóveis nas transações imobiliárias justifica-se, na medida em que proporciona maior segurança aos que compram e vendem imóveis.

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

Exigir que os contratos envolvendo transações imobiliárias, bem como as escrituras públicas de compra e venda contenham a assinatura de corretores de imóveis é um boa fórmula encontrada para afastar os que não têm a devida habilitação para opinar sobre atos pertinentes à comercialização imobiliária.

Ante o exposto, somos pela aprovação do Projeto de Lei n.º 3.569, de 2000.

Sala da Comissão, em de de 2001.

Deputado ZÉ GOMES DA ROCHA
Relator

DIRETORIA LEGISLATIVA
CONSULTORIA LEGISLATIVA

ORIGEM: Deputado ZÉ GOMES DA ROCHA

TIPO DE TRABALHO: INFORMAÇÃO TÉCNICA

ASSUNTO: parecer favorável ao Projeto de Lei n.º 3.569, de 2000.

CONSULTOR: Nilton Rodrigues da Paixão Júnior

DATA: 28 de maio de 2001

Em razão da solicitação encaminhada pelo ilustre **Deputado ZÉ GOMES DA ROCHA** e com base no **art. 6º, inciso IV, da Resolução n.º 48, de 1993**, da Câmara dos Deputados, submetemos a V. Exa., as ponderações constantes nesta **Informação Técnica**:

V. Exa. solicitou-nos parecer favorável ao PL n.º 3.569, de 2000, o que, de pronto, foi feito.

Entretanto, por dever de ofício, submetemos à sua consideração as seguintes ponderações quanto ao mérito.

A iniciativa tem por escopo tornar obrigatória a intermediação de corretor de imóveis em todos os atos de compra, venda, permuta, locação e transferência de imóveis, além de facultar-lhe a possibilidade de opinar quanto à comercialização imobiliária.

Exige-se a assinatura do corretor de imóveis em todo e qualquer contrato relativo aos atos já mencionados, bem como em escrituras públicas, como requisito essencial.

Convém destacar que o Supremo Tribunal Federal já considerou inconstitucional a regulamentação da profissão de corretor de imóveis ao enfrentar a Representação n.º 930/D.F., que atacou a Lei n.º 4.116, de 27 de agosto de 1962 (DJ de 2/9/77, pp. 05969).

Assim é a ementa do acórdão:

“INCONSTITUCIONALIDADE. EXERCÍCIO LIVRE DE QUALQUER TRABALHO, OFÍCIO OU PROFISSÃO (C.F., ART. 153, PAR. 23). É INCONSTITUCIONAL A LEI QUE ATENTA CONTRA A LIBERDADE CONSAGRADA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, REGULAMENTANDO E CONSEQÜENTEMENTE RESTRINGINDO EXERCÍCIO DE PROFISSÃO QUE NÃO PRESSUPÕE “CONDIÇÕES DE CAPACIDADE.” REPRESENTAÇÃO PROCEDENTE “IN TOTUM.”

Essa decisão foi exarada sob a vigência da Constituição Federal de 1967.

Todavia o vigente art. 5º, inciso XIII da Constituição Federal de 1988 é de todo compatível com o art. 153, § 23 da Carta de 1967.

Assim se manifestou o Ministro-Revisor Geraldo Alckmin:

"E o art. 7º da Lei n.º 4.116, que encerra proibição de receber remuneração por uma atividade vulgar e lícita, como a mediação na venda de imóvel, a quem não for registrado num "Conselho", é inconstitucional. Essa proibição, aliás, vem demonstrar o intuito de instituir privilégio e benefício dos partícipes da corporação, reservando-se a estes partícipes o poderem cobrar serviços que acaso prestem, serviços que não exigem conhecimentos técnicos ou condições especiais de capacidade.

A regulamentação dessa profissão, portanto, em princípio, já não atende às exigências de justificação, adequação, proporcionalidade e restrição, que constituem o critério de razoabilidade, indispensável para legitimar o poder de política."

Por fim, assim completa seu raciocínio:

"Ora, no caso da pretendida corporação, ordem ou "conselho" de corretores de imóveis, já foi visto que essa profissão não podia, diante da Constituição Federal, ser regulamentada, porque critério algum de razoabilidade justifica a regulamentação. Já foi visto mais que a própria regulamentação é, em si, inconstitucional, porque não estabelece condições de capacidade a serem preenchidas pelos exercentes da atividade, sendo certo que somente condições de capacidade podem ser exigidas numa regulamentação, por força do texto constitucional. Não há, portanto, qualquer elemento de serviço público (fiscalização e controle de posse de diploma, de obediência a prescrições técnicas do exercício profissional) que possa constituir função a ser atribuída a uma autarquia profissional, criada para desempenhar aquele serviço. Se o exercício da profissão exigisse condições de capacidade, a serem demonstradas por meio de títulos ou provas submetidos à apreciação do Poder Público; se a lei ordinária houvesse estabelecido essas condições de capacidade, para o desempenho da profissão, então haveria o elemento de serviço público, referente à fiscalização e disciplina da profissão, a ser eventualmente desempenhado por ente autárquico que se criasse, como Ordem ou Conselho, para tal fim. Mas se nem a profissão exige condições de capacidade, como demonstrado, pois título algum ou prova alguma, perante repartição pública ou com fiscalização desta, se exige para exercê-la, se nem a lei ordinária fixou condições legítimas de capacidade para tal exercício profissional, criar um ente autárquico, Ordem profissional ou Conselho, para fiscalizar a profissão, é inadmissível."

Como se vê, assiste toda razão ao julgado do STF. De fato, não é razoável regulamentar a profissão de corretor de imóveis.

Entretanto, remarque-se, como V. Exa. solicitou-nos o parecer favorável, o mesmo segue em anexo.

Esta Consultoria Legislativa, desde logo, coloca-se ao inteiro dispor do ilustre Deputado Zé Gomes da Rocha para esclarecimentos complementares, se necessários.

Consultoria Legislativa, em 28 de maio de 2001.

Nilton Rodrigues da Paixão Júnior
Consultor Legislativo