



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DO SENADO

### Nº 142, DE 2006

Altera dispositivos da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** Os arts. 2º, 3º, 4º, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 e 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, passam a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 2º** O exercício das atividades compreendidas no campo da corretagem de imóveis, ressalvados os direitos adquiridos, é prerrogativa exclusiva do Gestor Imobiliário e do Técnico Imobiliário regularmente inscritos nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, sob pena de multa, além das sanções civis e penais aplicáveis.

*Parágrafo único.* As pessoas jurídicas, inscritas nos termos desta Lei, poderão patrocinar o exercício de atividades compreendidas no campo da corretagem de imóveis, desde que o atendimento ao público nelas interessado seja feito por profissional regularmente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis. (NR)”

**“Art. 3º** Estão compreendidas no campo da corretagem de imóveis as atividades de:

- I – captação de negócios imobiliários;
- II – intermediação em operações de compra, venda, permuta e locação de imóveis;
- III – comercialização de imóveis;

IV – gestão de controle e recebimento de alugueres e prestações afins;

V – gestão de controle e recebimento de taxas de condomínios e afins;

VI – avaliação de valor de mercado de imóveis e expedição do correspondente laudo;

VII – planejamento, organização e realização de leilões de imóveis;

VIII – planejamento, organização e acompanhamento da aprovação de loteamentos junto aos órgãos públicos competentes;

IX – comercialização de cotas de consórcio de imóveis;

X – assessoria técnica e consultoria sobre quaisquer atividades constantes dos incisos deste artigo. (NR)”

“Art. 4º .....

§ 1º Podem pleitear inscrição profissional nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis:

I – na categoria de Gestor Imobiliário, os diplomados em estabelecimentos de ensino superior oficiais ou reconhecidos na área das ciências imobiliárias e os diplomados em curso similar no exterior, após a validação e registro do diploma no órgão competente;

II – na categoria de Técnico Imobiliário, os diplomados em estabelecimentos de ensino médio oficiais como Técnicos em Transações Imobiliárias e os diplomados em curso similar no exterior, após a validação e registro do diploma no órgão competente.

§ 2º Ao requerer a inscrição profissional, o Gestor Imobiliário e o Técnico Imobiliário devem submeter-se a exame de proficiência, destinado a comprovar seu nível de preparo técnico-educacional indispensável ao pleno exercício da profissão.

§ 3º A reprovação no exame previsto no § 2º deste artigo não impedirá a inscrição, mas obrigará o examinando a frequentar programa de complementação técnico-educacional, disciplinado por Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

§ 4º A manutenção da inscrição profissional fica condicionada à participação das pessoas físicas inscritas em programa de reciclagem e educação continuada definido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis, de periodicidade não inferior a três anos.

§ 5º As responsabilidades e atribuições comuns e específicas do Gestor Imobiliário e do Técnico Imobiliário serão definidas pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

§ 6º O registro de aprendiz nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis será por tempo limitado, nos termos das normas a serem expedidas pelo Conselho Federal.

§ 7º A pessoa física ou jurídica inscrita, quando inadimplente com suas obrigações no respectivo Conselho Regional, terá sua inscrição suspensa até a satisfação do débito. (NR)”

“Art. 6º As pessoas jurídicas inscritas nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e, no que couber, têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ 1º As pessoas jurídicas, a que se refere este artigo, terão como responsável técnico um Gestor Imobiliário, com participação mínima na sociedade de vinte e cinco por cento de seu capital social, ou, no caso de sociedade anônima, um diretor eleito em assembléia geral.

§ 2º Estão sujeitas à inscrição nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis todas as pessoas jurídicas que patrocinem o exercício de quaisquer das atividades compreendidas no campo da corretagem de imóveis.

§ 3º As pessoas jurídicas inscritas na forma desta Lei podem associar-se, mediante contrato ou convênio de parceria, a profissionais da corretagem de imóveis, sem vínculo de emprego, para participação nos resultados, desde que os respectivos contratos ou convênios sejam registrados no Conselho Regional. (NR)”

“Art. 10. O Conselho Federal será composto por dois representantes efetivos e respectivos suplentes, de cada Conselho Regional, e um Presidente, eleito dentre os representantes efetivos.

“§ 1º O Presidente do Conselho Federal, quando no exercício da função, ficará automaticamente licenciado dos cargos de conselheiro regional e federal.

§ 2º O Conselho Regional, de cuja representação for eleito o Presidente do Conselho Federal, convocará, para substituí-lo, um de seus representantes suplentes. (NR)”

“Art. 13. Os Conselhos Federal e Regionais terão, como órgão deliberativo máximo, o Plenário, que será administrado por uma diretoria composta de um Presidente, dois Vice-Presidentes, dois Secretários e dois Tesoureiros.

§ 1º A diretoria do Conselho Federal será eleita dentre seus membros.

§ 2º A diretoria dos Conselhos Regionais, bem como seus representantes junto ao Conselho Federal, serão indicados na chapa

concorrente ao pleito, de que trata o art. 11, dentre os candidatos a Conselheiros efetivos.

§ 3º A vacância de cargo de diretoria será suprida por um conselheiro efetivo eleito dentre seus pares.

§ 4º Junto aos Conselhos Federal e Regionais funcionará um Conselho Fiscal, eleito dentre os conselheiros efetivos, composto de três membros titulares e três suplentes. (NR)”

“Art. 14. Os membros do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais terão mandato de quatro anos.

*Parágrafo único.* Ficam mantidas as condições de exercício de mandato dos atuais ocupantes de cargos eletivos dos Conselhos Federal e Regionais. (NR)”

“Art. 15. ....

IV – por ato de improbidade, desídia ou falta de decoro, devidamente apurado em processo administrativo, depois de transitada em julgado a decisão condenatória.

..... (NR)”

“Art. 16. ....

VI – elaborar contrato padrão para os serviços de corretagem de imóveis, de observância obrigatória pelos inscritos, e instituir o Registro de Contratos de Prestação de Serviços (RCPS).

.....

XV – destituir membro ou diretor do Conselho Federal ou de Conselho Regional, por ato de improbidade, desídia ou falta de decoro.

.....

XVIII – normatizar a concessão de diárias, jetons e auxílios de representação, fixando-lhes os valores máximos a serem aplicados pelo Conselho Federal e pelos Conselhos Regionais, tendo como limite para diárias o menor valor da anuidade da pessoa jurídica.

§ 1º O Conselho Federal poderá instituir e gerir uma caixa de assistência, com personalidade jurídica própria de direito privado, destinada a prestar assistência a profissionais da corretagem de imóveis e seus familiares junto aos Conselhos Regionais.

§ 2º A caixa de assistência poderá, em benefício dos profissionais inscritos, promover a seguridade complementar.

§ 3º Caberá à caixa de assistência até vinte por cento do valor da anuidade cobrada pelos Conselhos Regionais, a ela acrescido e cobrado no mesmo documento de cobrança.

§ 4º Em caso de extinção ou desativação da caixa de assistência, seu patrimônio será incorporado ao do Conselho Federal.

§ 5º A diretoria da caixa de assistência será composta de cinco membros, eleitos pelo Conselho Federal dentre seus membros efetivos.

§ 6º O Conselho Federal poderá intervir na caixa de assistência, para verificação de irregularidades ou saneamento tanto administrativo, quanto financeiro, nomeando-lhe diretoria provisória, até que seja regularizada a situação.(NR)”

“Art. 17. ....

IV – convocar Assembléia Geral da categoria especialmente para aprovar, obedecidas as peculiaridades locais, tabela de honorários profissionais.

VII – expedir, em conjunto com o Conselho Federal, documentos de identificação profissional e certificados de inscrição de pessoa jurídica.

..... (NR)”

“Art. 18. ....

I – emolumentos e multas, bem como a percentagem de vinte por cento sobre o valor das anuidades, emolumentos e multas arrecadados pelos Conselhos Regionais;

..... (NR)”

“Art. 20. ....

III – anunciar publicamente proposta de transação imobiliária a que não esteja autorizado com exclusividade, mediante contrato escrito.

.....(NR)”

“Art. 21. ....

IV – suspensão da inscrição, com apreensão dos documentos profissionais, enquanto perdurar a suspensão;

V – cancelamento da inscrição, com apreensão dos documentos profissionais.

.....  
§ 2º A reincidência determinará o agravamento da penalidade.

§ 3º A multa poderá ser cumulada com outra penalidade e, na hipótese de reincidência, aplicada em dobro.

§ 4º A pena de suspensão será anotada na carteira profissional do corretor de imóveis ou do responsável pela pessoa jurídica.

§ 5º A reabilitação de quem tenha sofrido sanção disciplinar de cancelamento da inscrição será objeto de Resolução do Conselho Federal, observados os seguintes critérios mínimos:

I – o tempo mínimo para reabilitação será de cinco anos;

II – se o cancelamento da inscrição decorrer da prática de crime, a reabilitação dependerá também da correspondente reabilitação criminal. (NR)”

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 2º** Ficam revogados o inciso I do art. 17 e o art. 23 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

## JUSTIFICAÇÃO

É notória a elasticidade de competências de que têm sido alvo, na atualidade, os profissionais da corretagem imobiliária que trabalham na captação, compra, venda e permuta de imóveis, gestão de aluguéis e condomínios, valoração de mercado, venda de consórcio imobiliários etc., além de prestarem assessoria sobre todos os assuntos relacionados ao mercado imobiliário.

O avanço tecnológico das comunicações, notadamente a disseminação da Internet, impõe aos profissionais da área o desenvolvimento da capacidade de realizar negócios não apenas no Brasil, mas em todo o mundo.

Os corretores de imóveis agem na ponta de um segmento econômico que movimenta mais de 20% do Produto Interno Bruto brasileiro, e atuam, mediante convênios de cooperação tecnológica firmado pelo

Conselho Federal de Corretores de Imóveis, em parceria com países da Europa, com os Estados Unidos e o Canadá, entre outros.

Esse cenário torna impraticável o pleno exercício da profissão sem que se tenha conhecimentos técnicos específicos, inclusive de nível superior, para o bom desempenho das múltiplas atribuições que cabem ao corretor de imóveis.

O presente projeto de lei apresenta proposta de acréscimo e adequação de diversos dispositivos da lei de regência da profissão de corretor de imóveis (Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978), dando melhor ordenamento à profissão e garantindo o preparo técnico de seus integrantes, com vistas à materialização do indispensável e sistemático aperfeiçoamento profissional.

O texto proposto define as prerrogativas dos profissionais da área, de acordo com o nível de formação de cada um, além de instituir, como valores fundamentais, a capacitação técnica e a educação continuada de seus integrantes. A iniciativa possibilita, ainda, a criação de uma caixa de assistência aos profissionais inscritos e seus familiares.

Como salvaguarda contra possível confusão jurídica ocasionada quando um mesmo negócio imobiliário é intermediado simultaneamente por dois ou mais profissionais, o texto prevê, em apoio ao que estabelece o artigo 726 do Código Civil Brasileiro, a obrigatoriedade de autorização com exclusividade, quando a proposta de negócio for anunciada publicamente.

A Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XIII, respalda o interesse público que norteia o registro legal nas profissões regulamentadas, delegando sua normatização e fiscalização, respectivamente, aos Conselhos Federais e Regionais de cada profissão, cabendo a estes oferecer à sociedade profissionais capacitados e regularmente habilitados para o exercício de suas funções.

Nesse sentido, é imprescindível que o Conselho Federal de Corretores de Imóveis disponha de mecanismos legais que lhe permitam exercer com autonomia e plenitude seu mister constitucional.

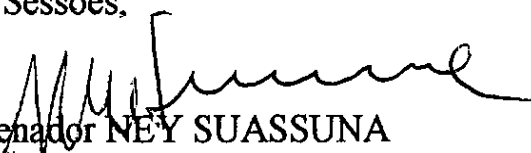
O presente projeto reveste-se de singular relevância, tendo em vista que sua aprovação permitirá a imediata integração de nosso mercado

imobiliário ao cenário internacional, especialmente à Europa e aos Estados Unidos.

A urgência também se configura irrefutável, tendo em vista o interesse que o mercado imobiliário brasileiro, especialmente o dos estados do nordeste e de São Paulo, vem despertando em compradores norte-americanos e europeus.

Convencido, por tais razões, de que a proposição significa não apenas avanço para a profissão de corretores de imóveis e fortalecimento da capacidade de gestão de seu órgão fiscalizador, mas, principalmente, porque atende aos mais elevados interesses da economia e da sociedade brasileira, esperamos contar com o necessário apoio para a aprovação da matéria.

Sala das Sessões.



Senador NEY SUASSUNA

#### LEGISLAÇÃO CITADA

#### 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.*

.....  
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. 10. O Conselho Federal será composto por dois representantes, efetivos e suplentes, de cada Conselho Regional, eleitos dentre os seus membros.

.....  
Art. 13. Os Conselhos Federal e Regionais serão administrados por uma diretoria, eleita dentre os seus membros.

§ 1º A diretoria será composta de um presidente, dois vice-presidentes, dois secretários e dois tesoureiros.

§ 2º Junto aos Conselhos Federal e Regionais funcionará um Conselho Fiscal, composto de três membros, efetivos e suplentes, eleitos dentre os seus membros.

Art. 14. Os membros do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais terão mandato de três anos.

Art. 15. A extinção ou perda de mandato de membro do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais ocorrerá:

- I - por renúncia;
- II - por superveniência de causa de que resulte o cancelamento da inscrição;
- III - por condenação a pena superior a dois anos, em virtude de sentença transitada em julgado;

IV - por destituição de cargo, função ou emprego, mencionada à prática de ato de improbidade na administração pública ou privada, em virtude de sentença transitada em julgado;

V - por ausência, sem motivo justificado, a três sessões consecutivas ou seis intercaladas em cada ano.

Art. 16. Compete ao Conselho Federal:

- I - eleger sua diretoria;
- II - elaborar e alterar seu regimento;
- III - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua diretoria, bem como a previsão orçamentária para o exercício seguinte;
- IV - criar e extinguir Conselhos Regionais e Sub-regiões, fixando-lhes a sede e jurisdição;
- V - baixar normas de ética profissional;
- VI - elaborar contrato padrão para os serviços de corretagem de imóveis, de observância obrigatória pelos inscritos;

VII - fixar as multas, anuidades e emolumentos devidos aos Conselhos Regionais;

VIII - decidir as dúvidas suscitadas pelos Conselhos Regionais;

IX - julgar os recursos das decisões dos Conselhos Regionais;

X - elaborar o regimento padrão dos Conselhos Regionais;

XI - homologar o regimento dos Conselhos Regionais;

XII - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas dos Conselhos Regionais;

XIII - credenciar representante junto aos Conselhos Regionais, para verificação de irregularidades e pendências acaso existentes;

XIV - intervir temporariamente nos Conselhos Regionais, nomeando diretoria provisória, até que seja regularizada a situação ou, se isso não ocorrer, até o término do mandato:

- a) se comprovada irregularidade na administração;

b) se tiver havido atraso injustificado no recolhimento da contribuição;

XV - destituir diretor de Conselho Regional, por ato de improbidade no exercício de suas funções;

XVI - promover diligências, inquéritos ou verificações sobre o funcionamento dos Conselhos Regionais e adotar medidas para sua eficiência e regularidade;

XVII - baixar resoluções e deliberar sobre os casos omissos.

Art. 17. Compete aos Conselhos Regionais:

I - eleger sua diretoria;

II - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua diretoria, bem como a previsão orçamentária para o exercício seguinte, submetendo essa matéria à consideração do Conselho Federal;

III - propor a criação de sub-regiões, em divisões territoriais que tenham um número mínimo de Corretores de Imóveis inscritos, fixado pelo Conselho Federal;

IV - homologar, obedecidas as peculiaridades locais, tabelas de preços de serviços de corretagem para uso dos inscritos, elaboradas e aprovadas pelos sindicatos respectivos;

V - decidir sobre os pedidos de inscrição de Corretor de Imóveis e de pessoas jurídicas;

VI - organizar e manter o registro profissional das pessoas físicas e jurídicas inscritas;

VII - expedir carteiras profissionais e certificados de inscrição;

VIII - impor as sanções previstas nesta lei;

IX - baixar resoluções, no âmbito de sua competência.

Art. 18. Constituem receitas do Conselho Federal:

I - a percentagem de vinte por cento sobre as anuidades e emolumentos arrecadados pelos Conselhos Regionais;

II - a renda patrimonial;

III - as contribuições voluntárias;

IV - as subvenções e dotações orçamentárias.

.....  
Art. 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:

I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;

II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;

III - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;

IV - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade de profissional sem mencionar o número de inscritos;

V - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;

VI - violar o sigilo profissional;

VII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantias ou documentos que lhe tenham sido entregues a qualquer título;

VIII - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;

IX - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção;

X - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional.

Art. 21. Compete ao Conselho Regional aplicar aos Corretores de Imóveis e pessoas jurídicas as seguintes sanções disciplinares;

I - advertência verbal;

II - censura;

III - multa;

IV - suspensão da inscrição, até noventa dias;

V - cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

§ 1º Na determinação da sanção aplicável, orientar-se-á o Conselho pelas circunstâncias de cada caso, de modo a considerar leve ou grave a falta.

§ 2º A reincidência na mesma falta determinará a agravação da penalidade.

§ 3º A multa poderá ser acumulada com outra penalidade e, na hipótese de reincidência na mesma falta, aplicar-se-á em dobro.

§ 4º A pena de suspensão será anotada na carteira profissional do Corretor de Imóveis ou responsável pela pessoa jurídica e se este não a apresentar para que seja consignada a penalidade, o Conselho Nacional poderá convertê-la em cancelamento da inscrição.

.....  
*(À Comissão de Assuntos Sociais, em decisão terminativa)*

Publicado no **Diário do Senado Federal**, de 18/05/2006