

PARECER N° , DE 2005

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 38, de 2004 (PL nº 808, de 2003, na origem), que *obriga a identificação do responsável pela intermediação imobiliária no registro de escrituras públicas de compra e venda de imóveis e altera a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.*

RELATOR: Senador JOSÉ MARANHÃO

I – RELATÓRIO

Nos termos do disposto no art. 65 da Constituição Federal, esta Comissão examina o Projeto de Lei da Câmara nº 38, de 2003 (nº 808, na Casa de origem), com o objetivo de identificar o responsável pela intermediação imobiliária no registro de escrituras públicas de compra e venda de imóveis. Nesse sentido, a proposição visa a alterar o artigo 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, norma que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

Não foram oferecidas emendas.

II – ANÁLISE

A iniciativa está insculpida no rol de competências da União e do Congresso Nacional para dispor sobre o tema – direito civil –, com amparo nos arts. 22, inciso I, e 48, da Constituição Federal. Ademais, não fere

princípio geral de direito, é consentânea com o ordenamento jurídico e atende aos requisitos das Leis Complementares nºs 95, de 1998, e 107, de 2001.

A proposição visa a aditar à Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, um novo artigo (art. 1º-A), e tem sua razão de ser na pleora de inconveniências nas mediações imobiliárias, por alteração de percentual de honorários, descumprimento de exigências relativas aos documentos prometidos a uma ou a ambas as partes contratantes, preferências a compradores supervenientes ao negócio jurídico, que se disponham a pagar maior preço, e outras, registradas no quotidiano do mercado imobiliário.

Com a alteração proposta, o novo artigo exigirá a identificação pessoal do mediador e o número de sua inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, de modo que se possa responsabilizá-lo pela mediação inadequada e tornar restrita a mediação às pessoas autorizadas.

A medida mostra-se pertinente por exigir que da transação conste o valor pago ao corretor, com o que se afastarão eventuais incorreções fiscais, e por prever, também, a hipótese, bastante comum, de a compra e venda do imóvel realizar-se diretamente pelo proprietário e pelo adquirente, sem mediação.

É oportuno acentuar que é compulsória a identificação do mediador responsável pela corretagem. Como se trata de escritura pública de compra e venda, o cartório responsável pela lavratura estará vinculado aos termos lançados e exigirá os dados previstos na lei, ora em elaboração, dentre outros necessários ao assento.

Na hipótese de a compra e venda realizar-se sem a interveniência do corretor, a previsão (art. 1º-A, § 2º) é de que as partes, compulsoriamente, o declarem (art. 1º-A, § 1º), de forma que essa condição terá sempre que constar da escritura, seja por ter atuado o corretor, seja por terem as partes negociado diretamente, sem a interveniência de terceira pessoa.

Por fim, ao nosso ver, malgrado algumas imprecisões técnicas, a proposição responde satisfatoriamente à demanda social pela regularidade do tema, com assento em norma legal e abrangência não apenas do proprietário e

do adquirente do imóvel, mas também do mediador, cuja identidade, valor do trabalho e demais condições devem ser registrados na escritura pública.

As imprecisões residem **a**) no texto da ementa, que se deve referir à lei a ser alterada; **b**) na própria existência do art. 1º, que se mostra expletivo em face da exigüidade da proposta alteradora, composta apenas de três artigos (a rigor, consoante orienta a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, o enunciado do tema, no primeiro artigo, é reservado a textos que necessitam de organização e não podem prescindir de divisão, v.g., em seções e capítulos); **c**) na renumeração dos artigos subseqüentes ao art. 1º, após sua exclusão; **d**) no § 1º do art. 1º-A, a ser aditado à Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que se utiliza do vocábulo “oneroso”, ao referir-se à compra e venda, pois sabe-se que toda compra e venda só pode ser onerosa e, no mesmo dispositivo, aprimorar a redação destinada a exigir a identificação do corretor de imóveis; **e**) no art. 3º, promover as adequações à Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

III – VOTO

O parecer é pela **aprovação** do PLC nº 38, de 2004 (PL nº 808, de 2003, na Casa de origem), com as emendas a seguir.

EMENDA Nº 1 – CCJ

Dê-se à ementa do PLC nº 38, de 2004 (PL nº 808, de 2003, na Câmara dos Deputados), a seguinte redação:

Altera a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, para obrigar a identificação do corretor de imóveis responsável pela venda, na respectiva escritura pública.

EMENDA Nº 2 – CCJ

Fica excluído o art. 1º do PLC nº 38, de 2004 (PL nº 808, de 2003, na Câmara dos Deputados), e renumerados os artigos subsequentes.

EMENDA Nº 3 – CCJ

Dê-se ao art. 1º-A do PLC nº 38, de 2004 (PL nº 808, de 2003, na Câmara dos Deputados), a ser aditado à Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1995, a seguinte redação:

Art. 1º-A. As escrituras públicas de compra e venda de bens imóveis conterão a identificação do corretor, pessoa física ou jurídica, e o valor da corretagem.

EMENDA Nº 4 – CCJ

Dê-se ao § 1º do art. 1º-A do PLC nº 38, de 2004 (PL nº 808, de 2003, na Câmara dos Deputados), a ser aditado à Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1995, a seguinte redação:

Art. 1º-A.

§ 1º A identificação do corretor conterá:

I – o endereço completo;

II – o número de cadastro de pessoa física ou jurídica no Ministério da Fazenda;

III – o número de inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis;

IV – o valor pago a título de honorários de corretagem.

EMENDA N° 5 – CCJ

Dê-se ao art. 3º PLC do nº 38, de 2004 (PL nº 808, de 2003, na Câmara dos Deputados), a ser aditado à Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1995, a seguinte redação:

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

Sala da Comissão, 30 de março de 2005.

, Presidente

, Relator