

# **PROJETO DE LEI DO SENADO N° , 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 aluguéis 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 freqüentar 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