



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

CARTILHA DO CORRETOR DE IMÓVEIS

SUMARIO:

I – COFECI X CRECIS

II – CRECIS X SINDICATOS

III – DOS DEVERES DOS CORRETORES DE IMÓVEIS

IV - DOS DIREITOS DOS CORRETORES DE IMÓVEIS

IV-1 - DOS HONORÁRIOS

V - TEXTO DA LEI 10.406/2002 – CÓDIGO CIVIL DE 2002

VI – O QUE DIZ O CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, LEI 10.406 DE 10.01.2002, SOBRE A CORRETAGEM

VII - AS ARRAS (OU SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO) SÃO REGULADAS PELOS ARTIGOS 417 A 420 DO CÓDIGO CIVIL

VIII - DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS:

VIII.1 – SOB A ÓTICA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – LEI Nº 8.078 DE 11.09.1990

IX - DA LEI DO INQUILINATO (Lei nº 8.245/1991)

IX.1 - PRINCIPAIS ITENS CONTEMPLADOS PELA LEI DO INQUILINATO

IX.2 - DO LAUDO DE VISTORIA E SUA IMPORTÂNCIA NA LOCAÇÃO:

X - DO CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS:

X.1 - O CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DEVE SER REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE?



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

XI - DAS TIPIFICAÇÕES PENAIS

XI.1 – APROPIAÇÃO INDÉBITA:

XI.2 - ESTELIONATO:

XI.3 – FALSIFICAÇÃO DE DOCUMENTO PÚBLICO E PARTICULAR:

XII - DAS ARMADILHAS DAS REDES SOCIAIS:

XII.1 – DIFAMAÇÃO

XII.2 – INJÚRIA

XII.3 – CALÚNIA

XIII – CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL (Resolução COFECI nº 326/92).

XIV - O QUE É REPRESENTAÇÃO/DENÚNCIA FEITA PELA SOCIEDADE EM DESFAVOR DO CORRETOR DE IMÓVEIS E AS IMPLICAÇÕES ADVINDAS.

XV - O PROCESSO DISCIPLINAR É ORIUNDO DE:

I – Auto de Infração;

II – Termo de Representação.

XVI - DA ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS JUNTO AO CRECI.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

CARTILHA DO CORRETOR DE IMÓVEIS

DIREITOS E DEVERES DO CORRETOR DE IMÓVEIS SOB A ÓTICA DA LEGISLAÇÃO PERTINENTE, DO CÓDIGO CIVIL E DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR:

A PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS FOI CRIADA PELA LEI 6.530 DE 12.05.1978 E REGULAMENTADA PELO DECRETO Nº 81.871 DE 29.06.1978.

I – COFECI X CRECIS

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 12ª Região PA/AP, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 04.574.646/0001-33 é um órgão integrante do Sistema **COFECI/CRECI**, com poderes para fiscalizar, orientar e disciplinar o exercício da profissão de Corretor de Imóveis em todo o território dos Estados do Pará e Amapá, além de representar, nos limites de sua competência e abrangência, com autonomia administrativa, operacional e financeira, em juízo ou fora dele, os legítimos interesses de seus inscritos.

É uma autarquia federal corporativa e embora seja uma organização pertencente ao Estado, não recebe ajuda financeira governamental, sendo sua principal fonte de renda as anuidades pagas pelos corretores de imóveis inscritos no Regional.

Embora tendo que autogerir-se, como qualquer autarquia federal, suas receitas e despesas estão sujeitas à fiscalização do Tribunal de Contas da União - TCU.

Os **CRECIs** têm como órgão deliberativo o **Plenário** e como órgão administrativo a **diretoria executiva**, eleita dentre seus Conselheiros Efetivos, composta de 01 Presidente, 02 vice-presidentes, 02 diretores secretários e 02 diretores tesoureiros, que prestam serviços voluntários ao Regional, sem nenhuma remuneração.

II – CRECIS X SINDICATOS

Não devemos confundir o **Conselho Regional de Corretores de Imóveis** com o **Sindicato dos Corretores de Imóveis**.

Os **CRECIs** são autarquias federais, fiscalizadas pelo Tribunal de Contas da União (TCU), tendo como principal competência a **disciplina e fiscalização da profissão de Corretores de Imóveis, e a defesa da Sociedade contra os Falsos Corretores e maus Profissionais**.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

Os **Sindicatos** são associações que têm o objetivo de **defender os interesses comuns da categoria**. Não é de sua competência legal a fiscalização da classe, o registro profissional ou a cassação desse registro. São entidades livres, **não estando sujeitos às autoridades públicas**, exceto se praticarem crimes previstos nas leis penais.

III – DOS DEVERES DOS CORRETORES DE IMÓVEIS:

O **Decreto nº 81.871/78** dispõe em seu artigo 1º, que o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, em todo o território nacional, somente será permitido:

I – ao possuidor do título de Técnico em Transações Imobiliárias, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da jurisdição.

Desta forma, o exercício da profissão de atividades privativas de Corretor de Imóveis, por pessoas não inscritas nos respectivos Conselhos Regionais, **constitui exercício ilegal de profissão ou atividade, previsto no capítulo VI, artigo 47 da Lei das Contravenções Penais**, que diz:

Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício: Pena – prisão simples de 15 (quinze) dias a 3 (três) meses, ou multa.

Por sua vez o artigo 4º do referido Decreto preconiza que:

O número da inscrição do Corretor de Imóveis ou da Pessoa Jurídica constará obrigatoriamente de toda propaganda, bem como de qualquer impresso relativo à atividade profissional.

Da mesma forma, aduz o referido diploma:

Artigo 34 – O pagamento da anuidade ao Conselho Regional constitui condição para o exercício da profissão de Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica. Desta forma, o Corretor em débito com sua anuidade junto ao respectivo Regional está impedido de exercer sua atividade.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

O artigo acima deixa muito claro que o Corretor de Imóveis, em débito com as anuidades do CRECI, está impedido de exercer sua atividade, e se o fizer, estará exercendo ilegalmente a profissão, sendo incurso na Lei de Contravenção Penal (art. 47).

A Resolução **COFECI nº 1.383/2016**, define a suspensão da inscrição por falta de pagamento de anuidades como procedimento meramente administrativo e não disciplinar, ou seja, será decidida no âmbito do próprio Conselho Regional (CRECI), sem necessidade de homologação do Conselho Federal (COFECI), exceto em caso de recurso voluntário.

Infração disciplinar contida no **Decreto nº 81.871/78**:

Artigo 38 – Constitui infração disciplinar da parte do Corretor de Imóveis:

I – transgredir normas de ética profissional;

II – prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;

III – **exercer a profissão quando impedido de fazê-lo ou facilitar, por qualquer meio, o seu exercício aos não inscritos ou impedidos;**

IV – anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;

V – **fazer anúncio ou impresso relativo a atividade profissional sem mencionar o número de inscrição;**

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

VII – violar o sigilo profissional;

VIII – negar aos interessados prestações de contas ou recibo de quantia ou documento que lhe tenham sido entregues a qualquer título;

IX – violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;

X – praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a Lei defina como **crime** ou **contravenção**;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

XI – deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional;

XII – promover ou facilitar a terceiros transações ilícitas ou que por qualquer forma prejudiquem interesses de terceiros;

XIII – recusar a apresentação de Carteira de Identidade Profissional, quando couber.

IV - DOS DIREITOS DOS CORRETORES DE IMÓVEIS:

IV-1 - DOS HONORÁRIOS:

Os honorários são devidos ao Corretor de Imóveis, mesmo no caso de dispensa do corretor ou após o prazo determinado no contrato de corretagem, **se, em ambos os casos, o negócio tiver sido efetuado em razão da mediação do corretor.**

Também são devidos os honorários se o negócio não for efetuado **por arrependimento de uma das partes**, após a assinatura do Contrato Particular ou da Promessa de Venda e Compra. O corretor de imóveis sempre deverá fazer constar no Contrato particular a responsabilidade do Vendedor e/ou Comprador (**a parte que se arrepender**), de se obrigar a efetuar o pagamento dos honorários ao profissional intermediador se ocorrer a hipótese de arrependimento pura e simplesmente.

Sendo o negócio concluído em razão do trabalho de mais um corretor, os honorários devem ser repartidos igualmente, entre o Corretor que estiver com o imóvel e o Corretor que apresentar o cliente, salvo disposições em contrário.

Se a remuneração não for fixada em lei ou no contrato, deve ser fixada segundo a natureza do negócio e os usos locais. Havendo a cláusula de exclusividade, a comissão é devida, mesmo se o negócio for realizado sem a mediação do corretor, exceto se houver inércia ou ociosidade por parte do profissional.

No caso de imóveis que dependem de Financiamento junto aos agentes financiadores, o corretor de imóveis tem que ter a prudência de aguardar a aprovação da Carta de Crédito e até mesmo a assinatura do Contrato de Compra e Venda com força de Escritura Pública junto ao agente, para receber seus honorários.

V – O QUE DIZ O CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, LEI 10.406 DE 10.01.2002, SOBRE A CORRETAGEM:

A corretagem, inicialmente inserida do Código Comercial de 1850 nos seus artigos 36 a 57, à partir da edição da Lei 10.406/2002, passou a ser regulada no novo Código Civil nos artigos. 722 a 729, em razão da unificação legislativa das normas civis e comerciais.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

O atual Código Civil trás uma abordagem nova sobre a corretagem de forma geral, onde abrange as diversas espécies como comercialização de imóveis, seguro, mercado de títulos e valores mobiliários, commodities.

O Corretor passa a ser definido legalmente como o profissional que se **obriga a obter negócios, conforme instruções recebidas, sem vínculo de mandato, prestação de serviços ou qualquer outra relação de dependência**, ou seja, é um **intermediador de negócios**, pois não existe relação de dependência entre o profissional e o contratante, visto que existe autonomia do agente.

Também o Corretor de Imóveis não pode ser enquadrado como autônomo, uma vez que exerce uma profissão regida por Lei (Lei 6530/78), o que o enquadra na categoria de **profissional liberal**, a exemplo dos médicos, advogados e outras profissões correlatas.

E, embora não exista o vínculo trabalhista entre o contratante e o corretor, existem deveres que aquele se obriga a cumprir dentre os quais a lei enumera expressamente os de diligência, prudência e de informação.

1. A **diligência e a prudência**, exigidas do corretor, é no sentido de estar atento a detalhes do negócio, que o homem comum talvez não tenha condições de perceber;
2. A **informação** é outro importante dever, que está expresso na Lei de Proteção ao Consumidor, onde o corretor tem a obrigação de, espontaneamente, fornecer toda e qualquer informação que possa influir na realização do negócio, bem como sobre a segurança e riscos do mesmo, sob pena de responder por perdas e danos;

Todo profissional, no caso específico o Corretor de Imóveis, tem sempre que ter em mente que, um cliente satisfeito é a melhor propaganda para o seu negócio, ou seja, um cliente bem atendido vai indicar o nome do profissional para outras pessoas de sua família e para seus amigos e assim por diante.

VI - TEXTO DA LEI 10.406/2002 – CÓDIGO CIVIL DE 2002:

São estas as principais regras do novo Código Civil sobre a matéria de corretagem, garantindo não só os direitos do contratante (pela fixação dos deveres e responsabilidade do corretor), como também do profissional, pela previsão de normas sobre remuneração.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

Art.722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Art.723. O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência.

Art.724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

Art.725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Art.726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo, se comprovada sua inércia ou ociosidade.

Art.727. Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Art.728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.

Art.729. Os preceitos sobre corretagem constante deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

VI- 1 - CONSIDERAÇÕES DA LEI:

Conforme está previsto no artigo 725 do Código Civil, o Corretor de Imóveis possui **OBRIGAÇÃO DE RESULTADO**, ou seja, no decorrer de uma transação imobiliária é possível que ocorram algumas variáveis que impeçam o resultado positivo previamente estabelecido no contrato, como por exemplo, a desistência do negócio já em tratativas finais de intermediação para o qual o Corretor foi contratado, por motivos alheios à sua vontade. Neste caso, o Corretor fará jus aos honorários se o contrato intermediado não for celebrado em virtude do arrependimento de uma das partes por ele aproximadas.

Esse é o entendimento jurisprudencial e está calcado na equidade, haja vista que não seria justo que o Corretor, após cumprir todas as diligências necessárias, deixasse de receber os honorários contratados por força da desistência de uma das partes.

Dessa forma, deve o Corretor de Imóveis cumprir com todas as diligências necessárias para o bom desenvolvimento e resultado positivo do negócio para o qual foi contratado, caso contrário, havendo **negligência ou inércia** por parte deste, não fará jus aos honorários profissionais.

VII - AS ARRAS (OU SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO) SÃO REGULADAS PELOS ARTIGOS 417 A 420 DO CÓDIGO CIVIL:

Quando duas pessoas celebram um contrato, podem acordar o pagamento de arras (ou sinal), o que é comum, sobretudo nos contratos de compra e venda de imóveis.

Se o contrato é regularmente cumprido e concluído pelas partes, as arras podem ser devolvidas, ou abatidas do valor a pagar no contrato, conforme o que tenha sido estipulado pelos interessados.

Se há descumprimento do contrato, desistindo uma das partes de sua concretização, dependerá de quem desistiu ou deu causa ao desfazimento do negócio:

Se quem dá arras (**Comprador**) desiste ou dá causa ao desfazimento, perde-as em favor da parte contrária (**Vendedor**).

Se quem recebe arras (**Vendedor**) desiste ou dá causa ao desfazimento, terá que devolvê-las em dobro a quem as pagou (**Comprador**).

Se no contrato se fixou direito de arrependimento, não há direito a indenização suplementar. Se não houver direito de arrependimento previsto, além do acima, poderá a parte prejudicada, provando prejuízo maior do que o valor das arras, obter judicialmente o direito à indenização dos prejuízos, deles se abatendo as arras retidas ou recebidas em dobro conforme o caso.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

Art. 417. Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal.

Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

Art. 419. A parte inocente pode pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode, também, a parte inocente exigir a execução do contrato, com as perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização.

Art. 420. Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar.

VIII - DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS:

VIII.1 – SOB A ÓTICA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – LEI Nº 8.078 DE 11.09.1990:

O Código de Defesa do Consumidor tem previsão expressa acerca da responsabilidade do profissional liberal, no parágrafo 4º do artigo 14º, com a seguinte redação: **A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa.**

Ou seja, a responsabilidade é subjetiva, portanto, depende da prova da culpa do profissional, precisa-se evidenciar a relação da conduta do Corretor e o nexo de causalidade com o dano apurado, para que este seja responsabilizado.

Nesse caso, o Corretor de Imóveis será responsável por eventuais danos que venha a causar **por ação ou omissão**, nos termos do parágrafo único do artigo 723 do Código Civil:



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

(...) Parágrafo Único: Sob pena de responder por perdas e danos, o Corretor de Imóveis prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

É dever do Corretor esclarecer e alertar sobre todos os riscos do negócio, afim de que o cliente, não seja surpreendido, nem tampouco o acuse dos resultados negativos supervenientes que sejam danosos aos interesses do mesmo.

Se o Corretor de Imóveis, por ação ou omissão causar prejuízo ao seu cliente, responderá por perdas e danos.

IX - DA LEI DO INQUILINATO (Lei nº 8.245/1991)

A Lei nº 8.245/1991 é a bíblia das relações locatícias dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

É importante que todo Corretor de Imóveis conheça e atualize-se sobre a Lei do Inquilinato haja vista que esta regula as regras para o aluguel de imóveis e é onde contêm todos os ditames e minúcias importantes para o Locador, Locatário, bem como para os Profissionais da área imobiliária.

IX.1 - PRINCIPAIS ITENS CONTEMPLADOS PELA LEI DO INQUILINATO

- Das locações
- Das sublocações
- Dos aluguéis
- Dos deveres do locador e do locatário
- Do direito de preferência
- Das benfeitorias
- Das garantias locatícias
- Das penalidades criminais e civis
- Das nulidades
- Da locação residencial
- Das locações para temporada
- Das locações não residenciais
- Dos Procedimentos
- Das Disposições Gerais
- Das Ações de Despejo



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

Das Ações de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação
Da Ação Revisional de Aluguel

IX.2 - DO LAUDO DE VISTORIA E SUA IMPORTÂNCIA NA LOCAÇÃO:

O documento mais importante para uma locação residencial ou comercial é o seu contrato. Porém, um dos mais importantes, senão o mais importante depois do contrato de locação é, sem dúvida alguma, o **laudo de vistoria** do imóvel, que vai registrar as características do imóvel, bem como a sua real e atual condição no momento da locação, se a pintura é nova, qualidade e marca da tinta, se está limpo, se todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias estão em funcionamento, relação de móveis e utensílios que compõem o imóvel, defeitos, etc..

Embora muitas pessoas ao alugarem um imóvel não deem a devida importância à necessidade do **laudo de vistoria**, é uma regra muito importante, e consta na lei, determinando que o imóvel deva ser devolvido nas mesmas condições em que foi entregue ao locatário.

A inobservância dessa necessidade tem provocado muitos aborrecimentos, tanto aos locatários quanto aos locadores, no momento da entrega das chaves, ao ser exigida a devolução do imóvel em acordo com o contrato de locação e o laudo de vistoria, e até que o imóvel esteja apto, o contrato permanece em vigor, com aluguel e encargos por conta do locatário(a).

Para se evitar transtornos desse tipo, que acabam onerando o locatário(a) no momento da devolução do imóvel, para a realização de reparos que lhe passaram despercebidos, e vai retardar o recebimento do imóvel pelo locador(a), uma dica importante é, de posse do laudo de vistoria, avaliar o imóvel locado, confrontando o imóvel com as informações contidas no laudo de vistoria, anotando o que não estiver em acordo com o apresentado no laudo e levar ao locador, ou à administradora do imóvel, para que tais informações passem a fazer parte integrante – como um laudo crítico – do laudo de vistoria original, evitando assim, um considerável e sempre oneroso atraso no momento da devolução do imóvel. Aconselha-se também a fazer fotos do imóvel no momento da entrega das chaves, para compará-las quando da devolução do mesmo.

X - DO CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS:

O Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, nada mais é que um contrato preliminar (ou compromisso de contrato), com previsão nos artigos 462 a 466 do Novo Código Civil Brasileiro.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

Apesar de ser um contrato dispensável, ou seja, não obrigatório, é comum de ser encontrado em operações de compra e venda de imóveis com o objetivo de propiciar maior segurança às partes no tocante ao preço ajustado e à forma de pagamento.

Dispõe o art. **462 do NCC** que o contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter alguns dos requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado (contrato definitivo). Dessa forma, deverão ser observados os requisitos taxativos de validade dos negócios jurídicos dispostos no art. 104 do NCC, incisos I e II, que são: agente capaz e objeto lícito, possível, determinado ou determinável.

X.1 - O CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DEVE SER REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE?

A dúvida recorrente são os efeitos do compromisso de compra e venda em relação a seu registro ou não na matrícula do imóvel.

No caso de não registro em matrícula, existirá apenas uma obrigação de o promitente vendedor outorgar a escritura definitiva depois de quitados os valores ajustados.

Tal obrigação tem caráter pessoal, *Inter partes*, ou seja, nada impede que o vendedor outorgue uma escritura pública de compra e venda para um terceiro e que este a registre no Cartório de Registro de Imóveis, sendo averbada na matrícula.

Neste caso, ao promitente comprador **somente restaria pleitear perdas e danos ou cláusula penal, juros, correção monetária e honorários advocatícios em face do promitente vendedor e mais nada.**

Portanto, quem adquiriu imóvel por compromisso de compra e venda ou escritura não registrada não poderá reivindicar o imóvel de terceiro, haja vista que este direito depende do registro destes contratos na matrícula.

Na hipótese do **Promitente Vendedor** se recusar a celebrar o contrato definitivo e desde que não exista cláusula de arrependimento no Contrato, ao **Promitente Comprador** restarão três opções:

- 1.) Pode o comprador exigir, através de uma obrigação de fazer, que o vendedor celebre o contrato definitivo, com fulcro no artigo 463 do NCC;
- 2.) Poderá o juiz suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, conforme disposto no art. 464 do NCC, isso se esgotado o prazo estipulado na ação de obrigação de fazer;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

-
- 3.) Caso o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá o promitente comprador considerá-lo desfeito, pedindo perdas e danos, conforme prevê o artigo 465 do NCC.

Pelos fatos acima expostos, é que verificamos que quem não registra não é dono e pode ter surpresas desagradáveis em função dessa inobservância da lei.

Quando se averba na matrícula do imóvel o compromisso de compra e venda, existirá um direito real de aquisição do bem imóvel em favor do promitente comprador, também chamado de direito real intermediário, conforme disposto no art. 1225, inciso VII do Código Civil.

XI - DAS TIPIFICAÇÕES PENAIS

Dentre as denúncias mais recebidas pelos CRECIs contra os profissionais da área imobiliária, podemos elencar:

XI.1 - APROPRIAÇÃO INDÉBITA:

Prevista no Título II Dos Crimes Contra o Patrimônio, no artigo 168 do Código Penal Brasileiro, consiste no apoderamento de coisa alheia móvel, sem o consentimento do proprietário.

O criminoso recebe o bem por empréstimo ou em confiança, e passa a agir como se fosse o dono.

Aplicado na seara imobiliária enquadra-se nessa tipificação, o Corretor de Imóveis que recebe determinada quantia, que lhe é confiada para dar uma destinação específica, todavia, após receber o valor, passa a comportar-se como se dono fosse da quantia que lhe foi confiada, sem destiná-la ao que foi contratado.

É importante frisar que na apropriação indébita, a princípio, o agente não tem o *animus* de apropriar-se antes de receber a quantia ou o objeto; a intenção de apoderar-se ocorre depois que ele recebeu o valor ou objeto por livre e espontânea vontade do verdadeiro dono e passa a usufruí-lo como se a si pertencesse.

A pena prevista para este crime é de reclusão de 01 (um) a 04 (quatro) anos, e multa.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

XI.2 - ESTELIONATO:

Ainda no capítulo dos Crimes Contra o Patrimônio, respectivamente no artigo 171 do Código Penal Brasileiro, o estelionato consiste na obtenção de vantagens ilícitas através da utilização de uma fraude que induza ou mantenha alguém em erro causando-lhe prejuízo.

Para que se verifique o estelionato, devem ser cumpridas quatro premissas:

- b.1) o praticante deve obter uma vantagem;
- b.2) deve prejudicar outra pessoa;
- b.3) a utilização de um esquema fraudulento;
- b.4) que induza alguém a erro.

Diferente da apropriação indébita, no estelionato, o agente já tem o *animus* de apropriar-se de quantia ou do objeto, por isso, emprega meio fraudulento para induzir a vítima a erro, a fim de obter vantagem causando prejuízo a outrem.

Na corretagem verificamos alguns exemplos como: executar a venda do mesmo imóvel para mais de uma pessoa; ofertar a compra e venda de imóvel com restrição, recebendo o valor do sinal mesmo ciente da impossibilidade do negócio; vender, permutar, dar em pagamento, em locação ou em garantia coisa alheia como própria; silenciar sobre vícios do produto induzindo o comprador ao erro; emitir cheques sem fundos, etc.

A pena prevista para este crime é de reclusão de 01 (um) a 05 (cinco) anos, e multa.

XI.3 – FALSIFICAÇÃO DE DOCUMENTO PÚBLICO E PARTICULAR:

Este crime está tipificado no artigo 297 do Código Penal Brasileiro e elencado no rol dos crimes contra a fé pública.

O tipo penal de falsificação de documento público, não exige, para a sua consumação, a efetiva produção de dano, logo, a simples ação do núcleo do tipo já caracteriza o crime.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

A falsificação do documento poderá ser em parte ou no todo. Em parte seria quando o documento é efetivamente verdadeiro, contudo, o agente altera uma informação nele contida, exemplo disso seria inserir uma foto em documento de identidade de terceiro, mudar data de validade de uma carteira de identidade, etc.

Já nos casos de falsificações no todo, podemos vislumbrar quando uma pessoa produz documento não oficial, contendo as características principais do documento verdadeiro.

Temos ainda, a tipificação da falsificação de documento particular, que está elencada no artigo 298 do Código Penal Brasileiro, e também poderá ocorrer a falsificação em parte ou no todo.

XII - DAS ARMADILHAS DAS REDES SOCIAIS

Hoje com o avanço da tecnologia as redes sociais, além de diversão, socialização e entretenimento, estão se tornando aliadas de pessoas mal intencionadas, que usam a internet para roubar informações pessoais e financeiras dos usuários, denegrir imagens, difamar, ofender e caluniar, achando que ficarão impunes.

Dentre os principais ardis encontrados nas redes sociais, podemos destacar e tipificar os seguintes crimes e suas sanções:

XII.1 - DIFAMAÇÃO:

Está prevista no artigo 139 do Código Penal Brasileiro, no livro dos crimes contra honra, e visa penalizar a prática de ato ofensivo à reputação de alguém.

O fato pode ser verdadeiro ou falso, não importa, o crime atinge a honra objetiva, ou seja, a reputação.

A pena prevista para este crime é de detenção, de 03 (três) meses a 01 (um) ano, e multa.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

XII.2 - INJÚRIA:

Também no capítulo dos crimes contra a honra, está prevista no artigo 140 do Código Penal Brasileiro - ocorre quando atribui a alguém qualidade negativa, ofendendo-lhe a dignidade ou o decoro; em suma é o xingamento dito diretamente à pessoa, não importando se o teor é falso ou verdadeiro, A injúria pode ser cometida de forma verbal, escrita ou, até mesmo física.

A pena prevista para este crime é de detenção, de 01 (um) a 06 (seis) meses, ou multa.

XII.3 - CALÚNIA:

Positivada no artigo 138 do Código Penal Brasileiro, para que se caracterize a calúnia, deve haver uma falsa imputação de fato definida como crime.

Objeto Jurídico – Na tutela da honra objetiva da pessoa (que é o conceito dela perante terceiros) a norma penal coíbe a conduta de imputar (divulgar, tornar público, indicar, atribuir etc...) falsamente a alguém a prática de algum crime.

O delito de calúnia se caracteriza pela imputação falsa à autoria de um crime, quando se afirma que alguém praticou uma conduta individualizada, igualmente adequável à norma penal como delito.

Logo, o autor do delito de calúnia pratica tal crime quando narra uma conduta certa, determinada e também prevista como criminosa, imputando ao caluniado sua autoria, mesmo ciente da falsidade da acusação.

A pena prevista para este crime é de detenção, de (seis) meses a 02 (dois) anos, e multa.

Na mesma pena incorre quem, sabendo falsa a imputação, a propala ou divulga (§ 1º do art. 138).

XIII – CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL (Resolução COFECI nº 326/92).

O Código de Ética Profissional tem por objetivo fixar a forma pela qual deve se conduzir o Corretor de Imóveis, quando do exercício profissional (art. 1º Res. COFECI nº 326/92).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

O Corretor de Imóveis em sua atividade profissional presta serviços de grande relevância econômica e social, e cuida de assuntos que, muitas vezes, envolvem sonhos como o da aquisição da casa própria e o da constituição de renda para a aposentadoria.

A atividade desse profissional, apesar de repleta de grandes e boas oportunidades, é permeada de riscos, mas que são passíveis de serem diminuídos se forem observadas certas regras e tomadas determinadas precauções.

A responsabilidade do Corretor de Imóveis como a de outros profissionais, deve ser analisada com base em suas obrigações contratuais, legais e éticas.

O artigo 5º do Código de Ética prevê que o Corretor de Imóveis responde civilmente pelos atos que se revelem danosos aos clientes em virtude de infrações éticas. O Código Civil estabelece que a responsabilidade é derivada da culpa decorrente de imprudência, negligência ou imperícia.

Dentro do Código de Ética, três obrigações chamam a atenção:

- I) inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;
- II) ao oferecer um negócio, apresentar dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio;
- III) recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral.

“Tais obrigações éticas estão em total sintonia com as normas previstas no Código Civil: o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência...” e ... **prestará ao cliente todos os esclarecimentos da segurança ou do risco do negócio....**

Nota-se que a função do Corretor de Imóveis não se resume apenas em aproximar comprador e vendedor, mas vai muito além, pois um dos grandes deveres de sua atividade é o de prestar informações rigorosamente corretas, pautadas pela diligência e pela prudência, a fim de evitar negócios imobiliários que possam ser futuramente anulados por questões que sabia, ou deveria saber, serem ilegais, injustas ou imorais.

Por outro lado, fica evidenciado que o profissional não responde pelo cumprimento das obrigações assumidas pelas partes (comprador e vendedor, locador e inquilino), tais como o pagamento das parcelas, o pagamento dos aluguéis, a entrega do imóvel ou a solidez estrutural, mas isso não significa que possa, por exemplo, ocultar detalhes que depreciem o imóvel negociado, aliás, isso é expressamente vedado.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

Em alguns casos o Código de Defesa do Consumidor (CDC) também pode ser aplicado, mas precisa ser avaliada a forma de atuação do Corretor, bem como quem está adquirindo o imóvel e a destinação que será dada ao mesmo.

Apesar de o CDC também exigir a comprovação da culpa do profissional, há a vantagem da inversão do ônus da prova, que transfere ao Corretor a obrigação de provar que não agiu contrário ao Código de Ética ou à lei, bem como haverá presunções em favor do consumidor, por ser considerado a parte mais frágil da relação.

Um cuidado especial que os Corretores devem ter é com a propaganda para venda ou locação do imóvel. O CDC considera enganosa a publicidade inteira ou parcialmente falsa, capaz de induzir a erro o consumidor sobre a natureza, características, qualidade e quantidade do imóvel ofertado, dizendo ainda que toda informação integra o contrato que vier a ser celebrado, ou seja, o consumidor poderá exigir aquilo que foi anunciado.

Para se resguardar, antes de fazer qualquer anúncio, deve o Corretor adquirir o hábito de ter uma declaração assinada pelo proprietário do imóvel dizendo que todas aquelas informações são verdadeiras. Claro que isso não afasta sua responsabilidade perante o consumidor, mas, em eventual condenação a indenizar, o Corretor poderá cobrar o prejuízo do proprietário que prestou aquelas informações.

XIV - O QUE É REPRESENTAÇÃO/DENÚNCIA FEITA PELA SOCIEDADE EM DESFAVOR DO CORRETOR DE IMÓVEIS E AS IMPLICAÇÕES ADVINDAS.

A Resolução COFECI nº 146/82 aprovou o Código de Processo Disciplinar, que regula a forma pela qual o CRECI vai apurar as denúncias recebidas contra os profissionais Corretores de Imóveis, quer feitas através de Representação por pessoas da Sociedade, quer pelo cometimento de infrações autuadas pela fiscalização do Regional.

XV - O PROCESSO DISCIPLINAR É ORIUNDO DE:

I – Auto de Infração;

II – Termo de Representação.

Recebida a denúncia é instaurado um processo administrativo.

O denunciado, após ter sido comunicado, tem 15 dias de prazo para apresentar defesa escrita. Após este prazo o processo é enviado à Comissão de Ética e Fiscalização Profissional que poderá ouvir as testemunhas, requerer diligências, enfim investigar tudo acerca da denúncia e apresentar um parecer.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 12ª REGIÃO

Jurisdição: Estados do Pará e Amapá – CNPJ: 04.574.646/0001-33

Depois dessa fase o processo é encaminhado a julgamento em sessão plenária, quando o relator apresentará a história da denúncia e logo após as partes poderão narrar suas respectivas versões e responder às perguntas dos integrantes da sessão plenária, composta por 27 Conselheiros Efetivos Estaduais, que funciona como Tribunal de Ética, tendo direito o denunciado à ampla defesa e ao contraditório.

Após, será feita a votação sobre o parecer do relator, podendo o processo ser arquivado ou aplicada penalidade ao denunciado. Os Conselheiros Efetivos que compõem a Plenária têm direito ao voto alternativo, caso não concordem com o Voto do Conselheiro relator, sendo tais votos colocados para deliberação da Plenária, cuja decisão é soberana.

Decidido o processo administrativo, qualquer uma das partes pode recorrer ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis, mas se a penalidade aplicada for de suspensão ou cancelamento do registro de Corretor, o CRECI tem que recorrer obrigatoriamente ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis *ex officio* para que esse órgão confirme ou não a penalidade.

XVI - DA ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS JUNTO AO CRECI

É obrigação de todo Corretor de Imóveis ou Imobiliária a atualização de seus dados cadastrais junto ao CRECI, inclusive o endereço completo, telefones, e-mails, cumprindo o que determinam os Artigos 36 e 38 da Resolução-COFECI nº 327/92, de 25/06/92.

Caso haja necessidade de maiores esclarecimentos sobre atualização de dados cadastrais favor ligar **(91) 3344.4644** ou encaminhar e-mail para secadm@creci-pa.gov.br.

Verifique seus dados acessando sua Área restrita. Obs.: O CRECI/PA não se responsabiliza por correspondências extraviadas ou não recebidas por falta de atualização cadastral do profissional junto ao Regional.