

**A RESPONSABILIDADE DO
CORRETOR DE IMÓVEIS
FACE AO NOVO CÓDIGO CIVIL**

SUMÁRIO

**I - A RESPONSABILIDADE DO
CORRETOR DE IMÓVEIS FRENTE AO
NCC.....8**

ASPECTOS JURÍDICOS DA PROPRIEDADE

**A DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS CARTÓRIOS DE NOTAS E DE
REGISTRO**

PERGUNTAS E RESPOSTAS

INTRODUÇÃO

Por determinação do Presidente do CRECI da 5ª. Região fomos incumbidos de preparar um material destinado a auxiliar o Corretor de Imóveis no desempenho de sua atividade de intermediador imobiliário, ressaltando sua responsabilidade, embora já existente, porém ampliada com o Novo Código Civil.

O mundo negocial envolvendo imóveis sempre foi complexo, pela sua extensa implicação nas relações pessoa-patrimônio, dado que, diferentemente de outras formas de aquisição de bens, uma transação imobiliária requer muito mais do que os ditames do artigo 82 do Código Civil de 1.916, tal seja: *“agente capaz; objeto lícito e forma prescrita em lei”*.

Além destes elementos, há de se considerar que o imóvel navega por quase todas as esferas do direito e que, uma transação de compra e venda pode trazer danos de difícil reparação se não forem observadas determinadas regras, que, normalmente, passam despercebidas pelas partes diretamente envolvidas (vendedor e comprador). Disto resulta que o profissional encarregado de uma transação imobiliária tem o dever e a obrigação de prestar uma assessoria à altura da importância do negócio.

Tendo o Corretor de Imóveis uma profissão devidamente regulada por lei, é de esperar dele a respectiva qualificação e responsabilidade para fazer jus à remuneração que lhe é legalmente assegurada. Neste contexto, deverá ele estar sempre atento não só às mudanças do mercado, mas também nas alterações das leis que regem e afetam a propriedade.

O Novo Código Civil traz matéria inédita sobre os contratos de corretagem. Não o fez simplesmente pelo espírito inovador, mas, sobretudo para disciplinar conflitos por demais já existentes em nossos tribunais, envolvendo direitos e obrigações decorrentes da atividade de intermediação imobiliária.

O presente trabalho foi dividido em três partes. Fizemo-lo no sentido de torná-lo simples no conteúdo, útil na consulta e fácil no entendimento.

Aos Drs. José Antonio Tavares Júnior e Luigi Tapajós Gomes, especialistas em direito imobiliário, coube o desenvolvimento do tema que dá título ao trabalho, a “Responsabilidade do Corretor de Imóveis frente ao Novo Código Civil. Antecedendo a análise dos artigos específicos, conceituam e desenvolvem os diversos tipos de responsabilidade, contratual, extra-contratual e criminal.

Complementando a análise do tema, os autores, buscam na legislação específica do COFECI, da Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/64), do Código de Defesa do Consumidor a Lei do Parcelamento do Solo Urbano e o Estatuto da Cidade, os principais pontos onde se cristaliza a responsabilidade do Corretor de Imóveis como prestador de serviços e que constituem outras normas não excluídas pela nova legislação.

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

Em seguida os autores abordam os “Aspectos Jurídicos da Propriedade”, buscando nos dois Códigos as referências e as alterações sofridas numa e noutra legislação, principalmente tendo em consideração que a visão da propriedade à época em que o Código Civil de 1.916 entrou em vigor é bem simplista se consideradas as grandes modificações sofridas no último século quanto ao conceito de moradia e suas formas de aquisição.

A segunda parte do trabalho, sob o título de “Documentação Imobiliária” , da qual nos ocupamos, tivemos como princípio, dar ênfase à capacidade das pessoas para legitimar uma transação imobiliária, bem como dar as noções básicas sobre o papel dos dois principais Cartórios ligados ao mercado imobiliário, tais sejam, os Cartórios de Notas e os Cartórios de Registro de Imóveis. Entremendo a matéria, fizemos constar os principais documentos necessários para uma eficaz transação de compra e venda de imóvel, cuja importância tem sido demonstrada e comprovada pelo interesse despertado pelos alunos do Curso Seqüencial de Ciências Imobiliárias da Universidade Estadual de Goiás, onde lecionamos a matéria “Operações Imobiliárias”.

Na terceira e última parte do trabalho, buscou-se na experiência e vivência de Elísio Antunes Ferreira, empresário do mercado imobiliário, o qual se ocupou de formular as questões mais freqüentes a que se depara o Corretor de Imóveis. O advogado e Corretor de Imóveis, Marco Antônio de Oliveira, juntamente com Ana Mônica Barbosa da Cunha, Antonio Spinetti e Eduardo Seixo de Brito, Corretor de Imóveis de imóveis bem sucedidos e Conselheiros do CRECI da 5ª. Região, responderam as questões formuladas, no que resultou de uma boa fonte de consulta para o dia a dia do Corretor de Imóveis e daqueles que, preocupados com a melhoria e a capacitação dos profissionais do mercado imobiliário, estão sempre buscando o seu aprimoramento.

Ao lançar o presente trabalho, sob os auspícios do CRECI de Goiás, o seu Presidente, Oscar Hugo Monteiro Guimarães, presta uma valiosa contribuição para o engrandecimento e valorização do Corretor de Imóveis, o qual encontrará aqui uma fonte de pesquisas e respostas a muitas de suas dúvidas. Honrou-nos a incumbência de coordenar o presente trabalho, cujas críticas e sugestões, por certo terão, a melhor acolhida e que servirão de subsídios para futuras edições.

José Machado Resende

**A RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS FRENTE
AO NOVO CÓDIGO CIVIL**

ASPECTOS JURÍDICOS DA PROPRIEDADE

JOSÉ ANTONIO TAVARES JÚNIOR

LUIGI TAPAJÓS GOMES

I - A RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS FRENTE AO NOVO CÓDIGO CIVIL

1. BREVE NOÇÕES

As novidades introduzidas pelo Novo Código Civil - Lei n. 10.406/02, com vigência a partir de 11.01.2003, muito nos preocupa, já que os profissionais do mercado imobiliário, especificamente os Corretor de Imóveis de imóveis, imobiliáristas, consultores e afins, obrigatoriamente deverão adequar-se à realidade imposta pela referida Lei, sob pena de estarem fadados a suportarem ônus advindo da evolução tecnológica e concorrência e, ainda da imposição legal, sob pena de serem excluídos do mercado!

Adstrito às novas regras impostas pelo Novo Código Civil, tem ainda outras legislações inerentes à atividade profissional, as quais possibilitam ao órgão de fiscalização da categoria, aplicar sanções administrativas, das quais citamos: 1) Lei n. 6.530/78; 2) Decreto 81.871/78; 3) Resoluções COFECI ns. 146/82; 199/85; 326/92; 334/92; 458/95,

Some ainda, as disposições inerentes à comercialização de imóveis, como por exemplo: Leis ns. 4.591/64; 4380/64; 6015/73; 6766/79; 8078/90; 9514/97 e 10.257/01. Talvez atualmente a vigência da Lei 8078/90, popularmente conhecida como o Código de Defesa do Consumidor, tenha exigido dos prestadores de serviços, qualidade em sua atividade, pondo-os como alvos, quando verificados vícios e defeitos, quanto à forma de sua execução dos serviços, exigindo-se a específica reparação dos danos existentes, dependendo sempre da verificação de culpa.

Além dessas, há uma conjunção de dispositivos legais os quais são integrantes do Código Civil, quando qualifica o negócio jurídico, a obrigação de dar e fazer, os quais também impõe a verificação e aplicação do ônus da responsabilidade do profissional (prestador de serviços), obrigando-o a ser zeloso no trato profissional em relação ao negócio jurídico, aos seus clientes (comprador e vendedor), bem como no resultado, sob pena de responder, no pronto ressarcimento dos danos causados no exercício de sua atividade.

Para melhor elucidar o tema, trataremos de buscar em nosso sistema legislativo um histórico de toda a responsabilidade aplicável ao profissional da intermediação imobiliária, haja visto que esses assumem notável conotação nas

alterações introduzidas, segundo se verifica no Capítulo XIII, sob o título da corretagem (arts. 722 a 729). Sabiamente o legislador possibilitou a não exclusão da aplicação das outras normas constantes da legislação especial (art. 729)

2. CONCEITO

Ao discorrermos sobre a responsabilidade do profissional, nada mais justo que iniciemos por conceituar necessariamente o que é responsabilidade. Buscamos na obra – Vocabulário Jurídico – Ed. Forense – 1.999 – Versão 1.0 – Plácido e Silva, como sendo:

RESPONSABILIDADE

Forma-se o vocábulo de responsável, de responder, do latim respondere, tomado na significação de responsabilizar-se, vir garantindo, assegurar, assumir o pagamento do que se obrigou ou do ato que praticou.

Em sentido geral, pois, responsabilidade exprime a obrigação de responder por alguma coisa. Quer significar, assim, a obrigação de satisfazer ou executar o ato jurídico, que se tenha convencionado, ou a obrigação de satisfazer a prestação ou de cumprir o fato atribuído ou imputado à pessoa por determinação legal.

A responsabilidade, portanto, tem ampla significação, revela o dever jurídico, em que se coloca a pessoa, seja em virtude de contrato, seja em face de fato ou omissão, que lhe seja imputado, para satisfazer a prestação convencionada ou para suportar as sanções legais, que lhe são impostas.

Onde quer, portanto, que haja a obrigação de fazer, dar ou não fazer alguma coisa, de ressarcir danos, de suportar sanções legais ou penalidades, há a responsabilidade, em virtude da qual se exige a satisfação ou o cumprimento da obrigação ou da sanção.

A responsabilidade, desta maneira, tanto decorre da convenção como da norma ou regra jurídica, em face das quais a obrigação se exige ou o dever se impõe.

Na linguagem comercial, é comum o emprego do vocábulo na significação de encargos, ônus, o que, em verdade, não se afasta do sentido originário de obrigação a cumprir.

E nesta acepção entendem-se as expressões: O sócio Fulano tem a responsabilidade do escritório; o sócio Beltrano tem as responsabilidades da gerência; as responsabilidades são divididas entre os sócios.

E daí porque, responsabilidade, exprimindo etimologicamente a qualidade de ser responsável, a condição de responder, pode ser empregado em todo pensamento ou idéia, onde se queira determinar a obrigação, o encargo, o dever, a imposição de ser feita ou cumprida alguma coisa.

Na linguagem jurídica, há espécies de responsabilidades, que se apresentam devidamente determinadas: responsabilidade civil, responsabilidade penal, responsabilidade contratual, responsabilidade administrativa ou funcional etc.

Todas elas, porém, não fogem ao sentido geral de obrigação, encargo, dever, compromisso, sanção, imposição.

Assim, podemos desmembrar o conceito supra, declinando outras variações de responsabilidade, segundo conceitos extraídos da obra - Vocabulário Jurídico – Ed. Forense – 1.999 – Versão 1.0 – Plácido e Silva, quais sejam:

RESPONSABILIDADE CONTRATUAL - Em sentido amplo, quer a expressão exprimir a obrigação assumida pelas partes contratantes, em virtude da qual se acham no dever de fazer ou cumprir tudo que tenham convencionado ou ajustado.

Desse modo, evidenciada a responsabilidade contratual da parte, quando não cumpre a obrigação a que está sujeita, pode ser compelida pela outra a cumpri-la, sob pena de responder pelos danos, que lhe possam ser causados.

Responsabilidade contratual, pois, nesta lata acepção, exprime o mesmo que obrigação contratual ou obrigação derivada do contrato ou da convenção.

Neste sentido, entendem-se as expressões: responsabilidade do devedor, do credor, do cedente, do cessionário, do mandante, do mandatário, do fiador, do locador, do locatário etc. Revela-se a obrigação, que deve ser cumprida por eles, em virtude da convenção estabelecida.

Mas, em sentido especial, a responsabilidade contratual entende-se a obrigação de indenizar ou de ressarcir os danos causados pela inexecução de cláusula contratual ou pela má execução da obrigação, nela estipulada.

Assim sendo, a responsabilidade, além de fixar a obrigação que não foi cumprida, determina a obrigação de ressarcir o dano, conseqüente do inadimplemento ou má execução da obrigação contratual.

RESPONSABILIDADE EXTRA CONTRATUAL - É verificada pelos agentes, desde que seja conhecida/comprovada que esse agiu ou não com culpa.

RESPONSABILIDADE CRIMINAL - Entende-se a obrigação de sofrer o castigo ou incorrer nas sanções penais impostas ao agente do fato ou omissão criminosa.

A responsabilidade criminal ou penal funda-se na imputabilidade do ato criminoso.

Embora responsabilidade e imputabilidade empreguem-se como expressões equivalentes, exprimem sentidos diferentes.

A imputabilidade mostra, indica, põe a descoberto o autor do ato ilícito, o executor do fato criminoso ou o agente do crime.

A responsabilidade advém da evidência de que ele responde ou deve sofrer as sanções impostas por seu ato.

Daí porque pode haver imputabilidade sem responsabilidade. E não pode haver responsabilidade sem imputabilidade, visto que esta é que determina a autoria, de que se deriva a obrigação de reparar o mal.

Nas palavras do mestre CARLOS ALBERTO BITTAR, in Responsabilidade Civil - Teoria & Prática, pgs. 8, 9 e 12 observamos os seus ensinamentos referente à matéria sobre a responsabilidade civil, onde observamos que:

“Outrossim, alguns requisitos são exigidos para a caracterização do dano em concreto, admitidos também certos temperamentos na respectiva formulação. Assim, requer-se: a) o dano seja atual (e não remoto), mas aceita-se o dano futuro, ou a perda de oportunidade, desde que conseqüências certas e previsíveis da ação violadora (...); b) certo (definido, ou, pelo menos, determinável), porém, admite-se o *damnum infectum* e a perda do prêmio face ao acidente; c)

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

pessoal (refletido na pessoa do lesado)...; d) direto (resultante da ação violadora), contudo, acolhe-se o dano derivado ou reflexo (...).

Em seguida, mister se faz que o dano seja decorrente de fato de outrem, relacionado ou não, como o lesado, e traduzido em: a) ação ilícita, ou b) exercício de atividade perigosa, dentro dos dois planos em que se desdobra a teoria da responsabilidade civil (responsabilidade subjetiva e responsabilidade objetiva). Trata-se, portanto, de ação qualificada pelo Direito, que faz gerar, para o violador, a obrigação de reparar.

No âmbito do ilícito, consubstancia-se, ou em fato humano próprio (responsabilidade direta), ou de outrem, ou de ainda, em fato de animal ou de coisa inanimada (responsabilidade extracontratual) e, de outro lado, em retardamento ou descumprimento, total ou parcial de obrigação ou de contrato (responsabilidade contratual).

Na primeira é de prática de ilícito, fora ou dentro de relação contratual, que nasce a obrigação (conforme o sistema das codificações: em nosso C.Civil, arts. 159 e 1.056), na segunda, pelo desenvolvimento da empresa, com a ascensão dos riscos que o explorador introduz na sociedade em proveito próprio (conforme leis especiais sobre atividades perigosas, apartadas das codificações, que vem sendo editadas, desde as estradas de ferro.

Deve, por fim, haver vínculo (nexo causal) entre a ação e o evento, de sorte a poder-se concluir que o dano proveio do fato do agente. Por outras palavras, cumpre seja esta causa do prejuízo: que exista uma relação, certa e direta, entre o fato desencadeador e o resultado danoso, dentro da teoria denominada de “equivalência das condições”. Cumpre a propósito, demonstra-se em concreto essa relação, pela análise de subjetividade do agente e das circunstâncias do caso, caracterizando-se a responsabilidade, na hipótese de derivação de ilícito (subjetiva), pela demonstração da existência de dolo (vontade ou consciência) ou de culpa (negligência, imprudência ou imperícia) do causador e, na decorrente de atividade perigosa (objetiva), pelo simples implemento da relação causal (independentemente da subjetividade do agente)”.

O Novo Código Civil (2002), discorre uma série de situações que envolvem o profissional:

- No campo profissional, na qualidade de autônomo/liberal, o qual assume suas responsabilidades dentro das obrigações de fazer (personalíssima – artigos 247 a 249), pois seu contrato de trabalho é caracterizado por uma prestação de serviços (artigos 593 a 609), devendo sim responder por perdas e danos causados no exercício de sua profissão (artigos 402 a 405).
- No campo negocial, o profissional deverá entender que o negócio (jurídico – arts. 104 a 114), realizados também caracterizam-se por obrigações de fazer, dar e ainda solidárias (arts. 233 a 249 e 264 a 285), os quais não sendo tais negócios absolutos podem ser rescindidos (arts. 472 a 480), face uma lesão (art. 157) ou uma onerosidade excessiva (arts. 478 a 480), passível de ressarcimento por perdas e danos e danos morais (arts. 402 a 405)

Diante dos conceitos supra citados, necessário analisar a responsabilidade do Corretor de Imóveis frente ao Novo Código Civil, partindo da análise dos artigos 722 a 729, abarcando outras legislações. A seguir para melhor visualizar o texto legal, transcrevemos o teor dos artigos:

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.

Observe que o supra citado artigo inicia, justificando que a corretagem se dará sempre por um contrato de prestação de serviços, a cumprir um mandato na realização de um ou mais negócios. Ora evidenciado a necessidade do Contrato de Opção de Corretagem com Exclusividade (Res. COFECI n. 458/95). O contrato de corretagem vem assumir um prazo determinado ou não. Explica-se. Quando o Corretor de Imóveis é contratado para realizar mais de um negócio, muitas das vezes as partes não estipularam prazo certo determinado, a não ser ao término/conclusão dos negócios encomendados.

Assim, citamos o conceito de **CONTRATO DE CORRETAGEM**. Também conhecido como de mediação, é a convenção pela qual uma pessoa, sem qualquer relação de dependência, se obriga, mediante remuneração, a obter para outrem um ou mais negócios, consoante as instruções recebidas, ou a fornecer-lhe as informações necessárias visando a celebração do contrato. (...) Obtendo êxito na aproximação, após a formalização entre comprador e vendedor, o Corretor de Imóveis fará jus à compensação adicional (comissão), pelo serviço prestado. (Vocabulário Jurídico – Ed. Forense – 1.999 – Versão 1.0 – Plácido e Silva)

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.

Uma vez firmado o contrato de corretagem, verificamos que deverá o profissional executar a sua mediação com DILIGÊNCIA e PRUDÊNCIA.

Ser diligente na execução da mediação significa: “Derivado do latim diligentia (cuidado, empenho, exatidão), quer, pois, significar toda atenção ou cuidado que deve ser aplicado pelo agente, ou pessoa que executa um ato ou procede num negócio, para que tudo se cumpra com a necessária regularidade”. A diligência exprime, assim, a própria prudência adotada na execução de todos os atos e negócios jurídicos. (Vocabulário Jurídico – Ed. Forense – 1.999 – Versão 1.0 – Plácido e Silva)

Já a prudência, significa: “Do latim prudentia, de prudens, síncope de providens (providente, acautelado), exprime a cautela ou o cuidado, com que se devem fazer as coisas, para que bons sejam os resultados obtidos”.

A prudência, por isso, revela-se na exata compreensão do método ou do sistema posto em prática para realização de qualquer empreendimento. É a atenção que de deva dar à execução das coisas, para que nada de mal possa acontecer.

A prudência opõe-se à imprudência, imprevidência, ou, mesmo, à negligência.

Indica a boa ordem seguida na execução das coisas ou o tino na direção, do que se executa. (Vocabulário Jurídico – Ed. Forense – 1.999 – Versão 1.0 – Plácido e Silva)

Ora, agindo de tais formas, impõe o preceito legal que o profissional deverá prestar todas as informações sobre o andamento do negócio. Tais informações, necessariamente deverão constar o número de pretendentes, o valor médio de mercado, se a época da transação é adequada para alcançar o valor pretendido, os empecilhos verificados. Tais situações não serão verificadas se o profissional não for zeloso e paciente para promover e cercar-se de todos os documentos necessários do imóvel e ainda, verificar se os pretendentes têm capacidade de cumprir com o contrato.

Por fim, impõe a pena ao profissional, possibilitando dele se exigir a reparação por perdas e danos (arts. 402/405), advindo necessariamente do contrato de corretagem firmado, devendo aquele **“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”**. Medianamente o profissional da corretagem deverá assumir a responsabilidade pelos serviços técnico assumidos na intermediação, informando ao seu cliente sobre os riscos; as alterações de valores; e outras situações que possam influenciar no resultado do negócio, para melhor ou pior. Isso que dizer que o profissional deverá deter conhecimento aguçado para verificar quanto à segurança e risco do negócio, opinando quanto ao seu fechamento ou não. Por perdas e danos, verificamos que o Código Civil, assim preceitua:

Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.

Art. 403. Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual.

Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.

Parágrafo único. Provado que os juros da mora não cobrem o prejuízo, e não havendo pena convencional, pode o juiz conceder ao credor indenização suplementar.

Art. 405. Contam-se os juros de mora desde a citação inicial.

Ainda quanto às alterações de valores, assim definidos por regras de mercado, por situações adversas (externas ao negócio), mas que futuramente refletirão necessariamente no negócio realizado, podendo prejudicar umas das partes contratantes. Ou ainda qualquer outra situação que influenciará no resultado do negócio sob seus cuidados.

Aqui necessariamente vale ressaltar alguns cuidados que os profissionais deverão adotar quando do contrato de corretagem:

1. Certificar-se da qualidade de proprietário do imóvel, munindo-se dos necessários documentos; Se comprador, quanto à capacidade de adquirir bens; capacidade de pagamento;
2. Certificar-se da atual situação do imóvel, mediante verificação de escritura pública, impostos prediais, territoriais e rurais;
3. Verificar a existência de ônus sobre o imóvel diante da expedição/verificação das certidões negativas; existências de ações em face do imóvel;
4. Buscar informações acerca a qualidade dos contratantes – existência de ações no Fórum, Justiça do Trabalho, Justiça Federal, Execuções Fiscais, diante dos *sites* disponíveis para cada um desses órgãos;
5. Verificar diante do laudo de vistoria, a situação do imóvel;
6. Deter documentos hábeis e probatórios quanto ao seu efetivo trabalho de intermediação, diante de fichas, relatórios e outros documentos que sejam provas quanto à sua diligência no mister que lhe fora confiado;
7. Ser cauteloso, paciente e cuidadoso com o patrimônio alheio, agindo com prudência na condução do negócio.

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.

Os artigos supra declinados discorrem necessariamente sobre a remuneração do profissional, os casos de efetivo pagamento e, ainda a possibilidade de seu não pagamento, mesmo havendo determinação no contrato de corretagem com exclusividade. Explica-se:

Ao discorrer sobre a remuneração, inicialmente deveremos entender que o valor mínimo da Comissão de Corretagem é disciplinado pelos Sindicatos dos Corretor de Imóveis juntamente com o Sindicato das Empresas Imobiliárias e o CRECI promove a sua homologação. Não temos tais percentuais fixados em lei, a liberalidade para ser fixado pelas partes ou ainda, exclusivamente pela natureza do negócio. Deve ser esclarecido que a Tabela de Comissão de Corretagem deverá englobar todas as situações inerentes aos negócios realizados pelos profissionais e empresas e haver sua ampla divulgação, para conhecimento do público inclusive.

Outra situação que se verifica é que a remuneração é devida diante da efetiva mediação do negócio, entenda-se que havendo acordo entre as partes, por escrito

diante de documento hábil em que fixaram o preço, a sua forma de pagamento, condições outras do negócio, terminado está o contrato de mediação, por se entender que a formalização do negócio em contrato é uma mera determinação legal para os contratantes e não para o Corretor de Imóveis obter a outorga no recebimento de sua comissão.

O contrato de mediação prevê a obtenção de um ou mais negócios, conforme instrução recebida pelo contratante, quando ao preço, forma de pagamento, tipo de imóvel, prazo de entrega e outras situações. O profissional consegue traduzir e formalizar a conclusão do contrato de mediação, mediante um documento que é a proposta aceita as condições do negócio por ambas as partes.

A proposta de compra ou venda, estipulando-se valor, forma de pagamento, e outras situações do negócio, caracteriza-se um pré-contrato (art. 462 a 466), vinculando as partes a cumpri-la integralmente. Assim, concluído está o trabalho do Corretor de Imóveis. É claro que esse acompanhará o negócio até a assinatura da escritura pública de contrato, a fim de melhor caracterizar o seu trabalho de fato finalizá-lo, com plena satisfação para ambas às partes.

Ocorre, entretanto, que após concluir a proposta, uma das partes vem arrepende-se, o texto do artigo 725 garante o direito do Corretor de Imóveis de receber a sua comissão, veja o julgado abaixo:

COMISSÃO DE CORRETAGEM – Aproximadas as partes e formalizado o negócio, com dia marcado para a assinatura de escritura de compra e venda, se esse não se realiza, única e exclusivamente, por culpa do devedor, é devida a comissão de corretagem. (STJ – REsp 147317 – SP – 3ª T. – Rel. Min. Eduardo Ribeiro – DJU 12.04.1999 – p. 144)

Atualmente o entendimento é diferente daquele trazido pelo novo texto legal, senão vejamos:

CIVIL – CONTRATO DE CORRETAGEM – VENDA DE IMÓVEL – PROPOSTA ACEITA PELO VENDEDOR – DESISTÊNCIA POSTERIOR – INTERMEDIÇÃO – RESULTADO ÚTIL NÃO CONFIGURADO – COMISSÃO INDEVIDA – I. O serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio imobiliário se concretiza, posto que o risco é da sua essência. Destarte, indevida a comissão mesmo se após a aceitação da proposta, o vendedor, que concordara com a intermediação, se arrepende e desiste da venda, situação esta sequer reconhecida pelas instâncias ordinárias. II. Recurso especial não conhecido. (STJ – REsp – 317503 – SP – 4ª T. – Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior – DJU 24.09.2001 – p. 00315)

Houve assim um avanço em benefício do Corretor de Imóveis, haja visto que o contrato de mediação também poderá prever que a comissão será devida somente quando efetivada a negociação, diante da assinatura da escritura pública, caso contrário prevalecerá ao que tudo indica o novo entendimento.

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.

Novamente interpreta o legislador em benefício do Corretor de Imóveis, inclusive vindo aplicar ao contrato de mediação um efeito extensivo, garantindo ao profissional a percepção da sua remuneração, nas hipóteses que o artigo prevê.

Os reclamos dos profissionais, justifica o presente artigo, pois, quantos negócios foram realizados entre as partes, após o vencimento do contrato de opção de venda, simplesmente para afastar o profissional e à sua remuneração. Não será mais possível, entretanto alertamos que o referido artigo não poderá ser lido isoladamente, pois a determinação do artigo 726, diz ser contratada tal pagamento se evidenciada: "... **COMPROVADA INÉRCIA OU OCIOSIDADE, do profissional**". Tal exceção ao pagamento da remuneração do profissional, também deverá ser aplicado à presente situação.

Observe que os Tribunais já vinham se posicionando nesse sentido, senão vejamos os arestos a seguir:

MEDIAÇÃO – COMISSÃO DE CORRETAGEM – COBRANÇA – VENCIMENTO DO PRAZO DE EFICÁCIA NA OPÇÃO DE VENDA – PRORROGAÇÃO DO LAPSO TEMPORAL E APROXIMAÇÃO DAS PARTES – COMPROVAÇÃO – ADMISSIBILIDADE – Ainda que vencido o prazo de eficácia lançado por escrito na opção de venda, é devida a verba remuneratória do Corretor de Imóveis se comprovadas a prorrogação do lapso temporal e a aproximação, por ele, das partes, condutora ao acordo de vontades a propósito do negócio intermediado. (2º TACSP – Ap. c/ Rev. 610.561-00/5 – 4ª C. – Rel. Juiz Rodrigues da Silva – DOESP 03.05.2002)

MEDIAÇÃO – COMISSÃO DE CORRETAGEM – COBRANÇA – NEGÓCIO REALIZADO APÓS O PRAZO DA AUTORIZAÇÃO – APROXIMAÇÃO DAS PARTES PROMOVIDA DENTRO DO PRAZO DA OPÇÃO – UTILIDADE DA INTERMEDIAÇÃO – CABIMENTO – Corretagem. Intermediação de negócio. Validade da atuação do Corretor de Imóveis mesmo depois de vencida a opção escrita. Venda realizada a pessoa apresentada pelo Corretor de Imóveis. Resultado útil do trabalho realizado. Valor da comissão fixado segundo o correto valor do pagamento. Escritura lavrada com valores irreais. Possibilidade da existência de fraude na documentação da transação. Ação procedente em parte. Recurso improvido. (2º TACSP – Ap. c/ Rev. 621.258-00/3 – 8ª C. – Rel. Juiz Ruy Coppola – DOESP 05.04.2002)

Devemos ser cautelosos, quanto à determinação legal do artigo em comento, haja visto que como esse se encontra inserido em um texto maior, devemos promover a leitura integral inclusive dos artigos antecedentes, para promover a integralidade da idéia do legislador.

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

Da mesma forma que anteriormente citamos, a previsão da divisão da remuneração para os profissionais envolvidos na conclusão da intermediação, entretanto, surge uma indagação. Todos os envolvidos deverão deter contratos específicos (não havendo a figura da exclusividade), ou figurarem no mesmo contrato de mediação? A prática tem se mostrado indiferente, pois haverá sempre prova de que um ou mais Corretores de Imóveis figuraram na intermediação, pois todos deterão documentos hábeis a provarem a sua participação no negócio realizado.

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

Por fim, esse artigo estende a interpretação quanto a responsabilidade do Corretor de Imóveis não só frente ao Corretor de Imóveis, mais nas legislações especiais, possibilitando interpretá-las da mesma forma que indicada pelo legislador.

A seguir trataremos dessas legislações especiais, as quais na verdade somarão aos artigos antecedentes à responsabilidade do Corretor de Imóveis.

A RESPONSABILIDADE PERANTE O CONSELHO FEDERAL E OS CONSELHOS REGIONAIS.

Profissionalmente, coube ao COFECI, na qualidade de órgão máximo da categoria, alicerçar a categoria Profissional não somente pela disposição da Lei 6530/78 e do Decreto 81.871/78, mas também de Resoluções, Portarias e Circulares, capazes de oferecer à categoria meios e mecanismos necessários em coibir uma atividade profissional perniciosa, danosa e causadora de um complexo efeito, capaz de denegrir toda à categoria.

Observe já que o artigo 20 da Lei nº 6.530/78 e art. 38 do Decreto 81.871/78 relacionam como infrações, os procedimentos no exercício da profissão.

Foram inseridas no inciso I do artigo 38 do Decreto 81.871/78, as infrações de ordem ÉTICAS. Essas foram expostas notadamente pela Resolução - COFECI nº. 326/92, onde identificamos que a busca pela sintonia profissional, com então as normas morais foram uníssonas. Observe no artigo 2º quando disciplina: “Art. 2º - Os deveres do Corretor de Imóveis compreendem, além da defesa do interesse que lhe é confiado, o zelo do prestígio de sua classe e o aperfeiçoamento da técnica das transações imobiliárias”. Ao disciplinar quanto ao aperfeiçoamento das técnicas do exercício profissional, imputa ao Corretor de Imóveis diligenciar no sentido em que a sua atividade deverá ser obrigatoriamente conduzida no sentido de ser aprimorada.

Como dissemos em nossa introdução, as Resoluções emanadas do COFECI, notadamente as de números 146/82; 199/85; 326/92; 334/92; 458/95, as quais prevê o Código de Processo Disciplinar; à efetiva fiscalização da Pessoa Jurídica que exercem a atividade de administração imobiliária; o Código de Ética Profissional; a qual regulamenta a Taxa de Intermediação na Locação de Imóveis; e sobre o Contrato de Exclusividade, respectivamente.

Por fim, o COFECI, entendeu por bem promover a resposta eficaz aos profissionais enquadrados em tais práticas, dispondo perante uma cadeia de sanção disciplinar que evolui da seguinte maneira: 1) *advertência verbal*; 2) *censura*; 3) *multa*; 4) *suspensão da inscrição, até 90 (noventa) dias*; 5) *cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional*.

A legislação específica do profissional, conforme verificamos acima, se nos apresenta como aquela necessária e eficaz no âmbito administrativo, a qual receberá influência dos artigos do Código Civil, quando da verificação de sua responsabilidade profissional.

A LEI DE CONDOMÍNIOS E INCORPORAÇÕES – 4.591/64

Necessariamente, devemos iniciar o presente tópico demonstrando o conceito de Incorporação. Assim, transcrevemos da obra Vocabulário Jurídico – Ed. Forense – 1.999 – Versão 1.0 – Plácido e Silva, o seguinte conceito:

INCORPORAÇÃO

Derivado do latim incorporatio, de incorporare (dar corpo, juntar, unir), em sentido geral e amplo quer significar a inclusão, a união, a introdução ou a ligação de uma coisa no corpo de outra, a que ficará pertencendo, ou a agremiação, congregação, agrupamento promovido entre pessoa para a formação de um só corpo.

No primeiro caso, a incorporação é a integração ou a implantação de uma coisa noutra. É a porção de terra que se agrega a um terreno ou prédio, para mostrar-se acessão integrante dele. É o vegetal que se implanta no terreno para ser identificado com ela. É o edifício que se constrói no imóvel para imobilizar-se.

É ainda a inclusão da pessoa para pertencer a uma instituição: incorporação militar.

No segundo caso é a reunião de pessoas para a formação de uma pessoa jurídica, em caráter associativo, seja de natureza civil ou comercial. É o caso da organização das sociedades anônimas, a que se diz incorporação.

Incorporação. No sentido que lhe dá o Direito Comercial, em referência às sociedades comerciais, a incorporação, sem perder sua acepção de união ou junção, quer exprimir a operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações. É, assim, a integração de uma sociedade noutra, que lhe toma a individualidade, para aparecer somente com a sua, depois que é a outra absorvida.

Neste particular, a incorporação, embora reunião, junção, não é fusão, que esta ocorre com a perda das individualidades das coisas fundidas na outra nova individualidade que surge da operação.

Incorporação. Na terminologia dos negócios, é aplicada a expressão para designar a iniciativa tomada por alguém com o intuito de realizar a construção de edifício de apartamentos, sob o regime de condomínio, promovendo a colocação dos mesmos apartamentos entre pessoas que se mostrem interessadas em sua aquisição.

A incorporação, neste aspecto, mostra-se, em realidade, a instituição de prédio em condomínio, apresentando-se o encarregado dessa incorporação verdadeiro fundador ou instituidor, em similar situação ao incorporador da sociedade anônima.

A expansão urbana tem impulsionado o mercado imobiliário, refletindo necessariamente nas imposições legais advindas da Lei 4.591/64, a qual possibilita ao Corretor de Imóveis, que também é caracterizado como Incorporador (art.31 alínea “b”, parte final).

Cumpre-nos ressaltar os artigos 65 e 66 da Lei 4.591/64, os quais descrevem as modalidades de crime e contravenção penal contra a economia popular, incorrendo o profissional nas seguintes situações:

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

Pena - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinqüenta vezes o maior salário mínimo legal vigente no país.

§ 1º. Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o Corretor de Imóveis e o construtor, individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II - o incorporador, o Corretor de Imóveis e o construtor individual, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiro, bens ou haveres destinados à incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º. O julgamento destes crimes será de competência de juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

Nota: O artigo 5º da Lei nº 1.521/51 foi alterado pela Lei nº 3.290, de 23.10.1957.

§ 3º. Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indiciado dependerá sempre de mandado do juízo referido no § 2º. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 4.864/65.)

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover a celebração do

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da convenção do condomínio;

IV - (VETADO);

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

Pena - multa de 5 a 20 vezes o maior salário mínimo legal vigente no país.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o Corretor de Imóveis, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.”

DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO – 6.766/79 E ESTATUTO DA CIDADE - 10.257/01

O Parcelamento do Uso do Solo Urbano é regido pela Lei 6.766/79, onde será efetivado o presente mediante loteamento ou desmembramento (artigos 1 e 2). A Lei promoveu a conceituação tanto desses nos §§ 1º e 2º, como sendo:

“Art. 2º -.....

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação já existente.”

Verifica-se que o artigo 37 e seguintes, tratam das Disposições Gerais da referida Lei nº 6.766/79, onde de forma imperativa impõe os seguintes procedimentos:

Art. 37 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 39 Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

Art. 47 Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.”

O legislador ponderou ainda, a caracterização do ilícito penal, diante dos preceitos descritos nos artigos 50 à 52, os quais transcrevemos à seguir:

Art. 50. Constitui crime contra a administração pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no registro de imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no artigo 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (NR) (Redação dada ao inciso pela Lei nº 9.785, de 29.JAN.99, DOU 01.FEV.99)

Pena: reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorrer para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO na Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999)

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

No intuito de consolidar a expansão urbana, coibindo a especulação imobiliária, fora promulgada a Lei 10.257, de 10/07/01, conhecida como o **Estatuto da Cidade**, tendo em vista que esse regulamentou os artigos 182 e 183 da CRFB.

No Parágrafo Único do artigo 1º, descreveu que: “... *Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental*”.

Tal Lei promulgada no intuito de ordenar o crescimento e desenvolvimento urbanístico promovendo algumas alterações (inclusões) no texto da Lei anterior (Lei n. 6.777/79). Tais regras impõem ao profissional da intermediação imobiliária, pleno conhecimento a fim de que não incorra nas já referidas penalidades criminais e ainda imponha ao adquirente as penalidades descritas nessa legislação.

Justificou o legislador questões como a progressividade na cobrança de ITU/IPTU, diante da inércia dos proprietários em promover as obrigatórias benfeitorias sobre o imóvel, constante do Plano Diretor do Município.

DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – LEI 8078/90

Para a incidência do CDC, necessário se faz caracterizar o consumidor, como destinatário final, ao teor do artigo 2º, também havemos de declinar os preceitos dos artigos 17 e 29, os quais prescrevem:

Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos ou serviço como destinatário final.

.....

Art. 17. Para efeitos desta Seção, equiparam-se aos consumidores todas as vítimas do evento.

.....

Art. 29. Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas.

O profissional é caracterizado como fornecedor de serviços, segundo a imposição do artigo 3º § 2º:

“Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou **prestação de serviços**”.

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

Caracterizada a RELAÇÃO DE CONSUMO, notamos claramente que ao prestador de serviço, diante do Código de Defesa do Consumidor, é imposto uma série de preceitos e penas diante do exercício maléfico de sua atividade, segundo observamos da leitura dos artigos 6º incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, 14 § 1º incisos I, II, III § 4º, 17, 20, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39 incisos IV, V, VI, IX, XII, 40, 46, 47, 48, 51 incisos I, II, III, IV, IX, X, XI, XIII, XV § 1º, 2º, , 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67 e 69 da Lei 8078/90.

A seguir, estaremos transcrevemos os dispositivos supra declinados, a fim de demonstrar as responsabilidades aplicáveis do Corretor de Imóveis, frente ao Código de proteção ao Consumidor, senão vejamos:

Art. 6º. São direitos básicos do consumidor:

I - a proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;

II - a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações;

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos, com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica aos necessitados;

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do Juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

IX - (Vetado);

X - a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

§ 1º. O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

- I - o modo de seu fornecimento;
- II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;
- III - a época em que foi fornecido.

.....
§ 4º. A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa.

Art. 17. Para os efeitos desta Seção, equiparam-se aos consumidores todas as vítimas do evento.

Art. 20. O fornecedor de serviços responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumo ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade com as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária, podendo o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

- I - a reexecução dos serviços, sem custo adicional e quando cabível;
- II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;
- III - o abatimento proporcional do preço.

§ 1º. A reexecução dos serviços poderá ser confiada a terceiros devidamente capacitados, por conta e risco do fornecedor.

§ 2º. São impróprios os serviços que se mostrem inadequados para os fins que razoavelmente deles se esperam, bem como aqueles que não atendam as normas regulamentares de prestabilidade.

Art. 23. A ignorância do fornecedor sobre os vícios de qualidade por inadequação dos produtos e serviços não o exime de responsabilidade.

Art. 24. A garantia legal de adequação do produto ou serviço independe de termo expresso, vedada a exoneração contratual do fornecedor.

Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenua a obrigação de indenizar prevista nesta e nas Seções anteriores.

§ 1º. Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas Seções anteriores.

§ 2º. Sendo o dano causado por componente ou peça incorporada ao produto ou serviço, são responsáveis solidários seu fabricante, construtor ou importador e o que realizou a incorporação.

Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

§ 1º. (Vetado).

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

§ 2º. As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste Código.

§ 3º. As sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste Código.

§ 4º. As sociedades coligadas só responderão por culpa.

§ 5º. Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores.

Art. 29. Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas.

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obrigam o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.

Art. 34. O fornecedor do produto ou serviço é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos ou representantes autônomos.

Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

Art. 36. A publicidade deve ser veiculada de tal forma que o consumidor, fácil e imediatamente, a identifique como tal.

Parágrafo único. O fornecedor, na publicidade de seus produtos ou serviços, manterá, em seu poder, para informação dos legítimos interessados, os dados fáticos, técnicos e científicos que dão sustentação à mensagem.

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

§ 1º. É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

§ 2º. É abusiva, dentre outras, a publicidade discriminatória de qualquer natureza, a que incite à violência, explore o medo ou a superstição, se aproveite da deficiência de julgamento e experiência da criança, desrespeite valores ambientais, ou que seja capaz de induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa à sua saúde ou segurança.

§ 3º. Para os efeitos deste Código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço.

§ 4º. (Vetado).

Art. 38. O ônus da prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária cabe a quem as patrocina.

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (Redação dada ao "caput" pela Lei nº 8.884, de 11.06.1994)

.....
IV - prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

Prática Processual Vinculada

VI - executar serviços sem a prévia elaboração de orçamento e autorização expressa do consumidor, ressalvadas as decorrentes de práticas anteriores entre as partes;

.....
IX - recusar a venda de bens ou a prestação de serviços, diretamente a quem se disponha a adquiri-los mediante pronto pagamento, ressalvados os casos de intermediação regulados em leis especiais; (Inciso acrescentado pela Lei nº 8.884, de 11.06.1994)

.....
XII - deixar de estimular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério. (Inciso acrescentado pela Lei nº 9.008, de 21.03.1995)

Art. 40. O fornecedor de serviço será obrigado a entregar ao consumidor orçamento prévio discriminando o valor da mão-de-obra, dos materiais e equipamentos a serem empregados, as condições de pagamento, bem como as datas de início e término dos serviços.

§ 1º. Salvo estipulação em contrário, o valor orçado terá validade pelo prazo de 10 (dez) dias, contado de seu recebimento pelo consumidor.

§ 2º. Uma vez aprovado pelo consumidor, o orçamento obriga os contraentes e somente pode ser alterado mediante livre negociação das partes.

§ 3º. O consumidor não responde por quaisquer ônus ou acréscimos decorrentes da contratação de serviços de terceiros, não previstos no orçamento prévio.

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Art. 48. As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do artigo 84 e parágrafos.

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor, pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste Código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

.....

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

.....

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

.....

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

.....

§ 1º. Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º. A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

- I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
- II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
- III - acréscimos legalmente previstos;
- IV - número e periodicidade das prestações;
- V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º. As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no seu termo não poderão ser superiores a 2% do valor da prestação. (Redação dada ao parágrafo pela Lei nº 9.298, de 01.08.1996)

§ 2º. É assegurada ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º. (Vetado).

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º. (Vetado).

§ 2º. Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º. Os contratos de que trata o caput deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º. A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º. Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que alternativa, cabendo a escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º. Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor.

§ 4º. As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

§ 5º. (Vetado).

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

Art. 55. A União, os Estados e o Distrito Federal, em caráter concorrente e nas suas respectivas áreas de atuação administrativa, baixarão normas relativas à produção, industrialização, distribuição e consumo de produtos e serviços.

§ 1º. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios fiscalizarão e controlarão a produção, industrialização, distribuição, a publicidade de produtos e serviços e o mercado de consumo, no interesse da preservação da vida, da saúde, da segurança, da informação e do bem-estar do consumidor, baixando as normas que se fizerem necessárias.

§ 2º. (Vetado).

§ 3º. Os órgãos federais, estaduais, do Distrito Federal e municipais com atribuições para fiscalizar e controlar o mercado de consumo manterão comissões permanentes para elaboração, revisão e atualização das normas referidas no § 1º, sendo obrigatória a participação dos consumidores e fornecedores.

§ 4º. Os órgãos oficiais poderão expedir notificações aos fornecedores para que, sob pena de desobediência, prestem informações sobre questões de interesse do consumidor, resguardado o segredo industrial.

Art. 56. As infrações das normas de defesa do consumidor ficam sujeitas, conforme o caso, às seguintes sanções administrativas, sem prejuízo das de natureza civil, penal e das definidas em normas específicas:

I - multa;

II - apreensão do produto;

III - inutilização do produto;

IV - cassação do registro do produto junto ao órgão competente;

V - proibição de fabricação do produto;

VI - suspensão de fornecimento de produtos ou serviço;

VII - suspensão temporária de atividade;

VIII - revogação de concessão ou permissão de uso;

IX - cassação de licença do estabelecimento ou de atividade;

X - interdição, total ou parcial, de estabelecimento, de obra ou de atividade;

XI - intervenção administrativa;

XII - imposição de contrapropaganda.

Parágrafo único. As sanções previstas neste artigo serão aplicadas pela autoridade administrativa, no âmbito de sua atribuição, podendo ser aplicadas cumulativamente, inclusive por medida cautelar antecedente ou incidente de procedimento administrativo.

Art. 57. A pena de multa, graduada de acordo com a gravidade da infração, a vantagem auferida e a condição econômica do fornecedor, será aplicada mediante procedimento administrativo nos termos da lei, revertendo para o Fundo de que trata a Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, sendo a infração ou dano de âmbito nacional, ou para os fundos estaduais de proteção ao consumidor nos demais casos.

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

Parágrafo único. A multa será em montante não inferior a duzentas e não superior a três milhões de vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência (UFIR), ou índice equivalente que venha a substituí-lo. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 8.703, de 06.09.1993)

Art. 58. As penas de apreensão, de inutilização de produtos, de proibição de fabricação de produtos, de suspensão do fornecimento de produto ou serviço, de cassação do registro do produto e revogação da concessão ou permissão de uso serão aplicadas pela administração, mediante procedimento administrativo, assegurada ampla defesa, quando forem constatados vícios de quantidade ou de qualidade por inadequação ou insegurança do produto ou serviço.

Art. 59. As penas de cassação de alvará de licença, de interdição e de suspensão temporária da atividade, bem como a de intervenção administrativa serão aplicadas mediante procedimento administrativo, assegurada ampla defesa, quando o fornecedor reincidir na prática das infrações de maior gravidade previstas neste Código e na legislação de consumo.

§ 1º. A pena de cassação da concessão será aplicada à concessionária de serviço público, quando violar obrigação legal ou contratual.

§ 2º. A pena de intervenção administrativa será aplicada sempre que as circunstâncias de fato desaconselharem a cassação de licença, a interdição ou suspensão da atividade.

§ 3º. Pendendo ação judicial na qual se discuta a imposição de penalidade administrativa, não haverá reincidência até o trânsito em julgado da sentença.

Art. 60. A imposição de contrapropaganda será cominada quando o fornecedor incorrer na prática de publicidade enganosa ou abusiva, nos termos do artigo 36 e seus parágrafos, sempre às expensas do infrator.

§ 1º. A contrapropaganda será divulgada pelo responsável da mesma forma, frequência e dimensão e, preferencialmente no mesmo veículo, local, espaço e horário, de forma capaz de desfazer o malefício da publicidade enganosa ou abusiva.

§ 2º. (Vetado).

§ 3º. (Vetado).

Art. 61. Constituem crimes contra as relações de consumo previstas neste Código, sem prejuízo do disposto no Código Penal e leis especiais, as condutas tipificadas nos artigos seguintes.

Art. 62. (Vetado).

Art. 63. Omitir dizeres ou sinais ostensivos sobre a nocividade ou periculosidade de produtos, nas embalagens, nos invólucros, recipientes ou publicidade:

Pena - Detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa.

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

§ 1º. Incorrerá nas mesmas penas quem deixar de alertar, mediante recomendações escritas ostensivas, sobre a periculosidade do serviço a ser prestado.

§ 2º- Se o crime é culposo:

Pena - Detenção de 1 (um) a 6 (seis) meses ou multa.

Art. 64. Deixar de comunicar à autoridade competente e aos consumidores a nocividade ou periculosidade de produtos cujo conhecimento seja posterior à sua colocação no mercado:

Pena - Detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa.

Parágrafo único. Incorrerá nas mesmas penas quem deixar de retirar do mercado, imediatamente quando determinado pela autoridade competente, os produtos nocivos ou perigosos, na forma deste artigo.

Art. 65. Executar serviço de alto grau de periculosidade, contrariando determinação de autoridade competente:

Pena - Detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa.

Parágrafo único. As penas deste artigo são aplicáveis sem prejuízo das correspondentes à lesão corporal e à morte.

Art. 66. Fazer afirmação falsa ou enganosa, ou omitir informação relevante sobre a natureza, característica, qualidade, quantidade, segurança, desempenho, durabilidade, preço ou garantia de produtos ou serviços:

Pena - Detenção de 3 (três) meses a 1 (um) ano e multa.

§ 1º. Incorrerá nas mesmas penas quem patrocinar a oferta.

§ 2º. Se o crime é culposo:

Pena - Detenção de 1 (um) a 6 (seis) meses ou multa.

Art. 67. Fazer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser enganosa ou abusiva:

Pena - Detenção de 3 (três) meses a 1 (um) ano e multa.

Parágrafo único. (Vetado).

Art. 68. Fazer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser capaz de induzir o consumidor e se comportar de forma prejudicial ou perigosa à sua saúde ou segurança:

Pena - Detenção de 3 (três) meses a 1 (um) ano e multa.

Parágrafo único. (Vetado).

Art. 69. Deixar de organizar dados fáticos, técnicos e científicos que dão base à publicidade:

Pena - Detenção de 1 (um) a 6 (seis) meses ou multa.

Concluimos a presente exposição, ressaltando que o profissional da corretagem deverá obrigatoriamente, reformular seus procedimentos técnicos-

comerciais e qualidade em sua prestação de serviços, diante das imposições legais, como descritos anteriormente.

Os preceitos decorrentes da responsabilidade do Corretor de Imóveis frente ao novo Código Civil é preocupante, pois a Lei impõe e a sociedade irá exigir tal comportamento, onde esperamos que o profissional venha se adequar a essa nova realidade.

5. DA PROPRIEDADE.

5.1 - CONCEITO.

Para que o entendimento sobre a matéria não se confunda com outros pontos relacionados à propriedade, vislumbrada muitas vezes de modo geral, é necessário conceituar e diferenciar essa formalidade expressiva do Direito. Caio Mário da Silva Pereira analisa de forma clara que a propriedade incorpora “*Direito real por excelência, direito subjetivo padrão, ou direito fundamental*”, querendo expor aos estudiosos e pessoas das mais diferentes classes que todos nós temos a idéia do “meu e teu”, isto é, seja criança ou adulto, profissionais diversos, temos em nosso intelecto uma noção básica de que venha a ser a propriedade de bens móveis, imóveis e intelectuais, bem como o exercício de tal direito no convívio social.

A propriedade pode ser definida por aspectos que ao longo dos tempos caracterizou sua forma de aquisição, manutenção, utilização e oposição contra terceiros, consistindo assim no elo entre o proprietário e coisa, podendo dizer que é visível o direito ao depararmos que a coisa é vinculada a pessoa através da construção ou transferência lícita, refletindo logicamente na hereditariedade no passar dos anos.

É proprietário aquele que está ligado diretamente à coisa, observadas as formas de aquisição da propriedade (art. 530 do Código Civil) e, segundo a Lei Civil, pode utilizar a coisa sem causar prejuízo a outros, desfrutar do bem e dispor no momento que lhe for conveniente, além de exercer o poder maior que reflete em reaver o bem junto a quem tenha tomado injustamente a posse.

Para que não se confunda propriedade com a posse direta sobre a coisa ou domínio, é inevitável ter consciência de que forma adquire-se a propriedade, no caso em análise, enfatizamos a propriedade **imóvel**, objeto do presente trabalho.

Portanto, para que se fixe bem quanto ao direito de propriedade, devemos observar que os seguintes elementos:

- PROPRIETÁRIO PODE
 - USAR;
 - GOZAR;
 - DISPOR DO BEM;
 - REAVÊ-LO DE QUEM O POSSUA INJUSTAMENTE.

Em conclusão, **propriedade** “é o direito que tem uma pessoa de tirar diretamente de uma coisa toda a sua utilidade jurídica”, diferenciando do que

entendemos de **domínio**, que entende ser o “*direito real que vincula legalmente e submete ao poder absoluto de nossa vontade a coisa corpórea, na substância, acidente e acessória*”. Quanto ao domínio, entendia o Código Civil de 1916 que era exclusiva e ilimitada até prova em contrário (art. 527).

Com a aprovação e sanção da Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, alterando o Código Civil Brasileiro em diversos artigos, verificamos que os legisladores modificaram o teor do art. 524 do Código Civil, porém, o conceito de propriedade se torna inalterável. A modificação inseriu nesse dispositivo uma *faculdade* atribuída diretamente ao proprietário do bem, podendo, este, usar, gozar e dispor da coisa, não deixando logicamente de ser um direito, mas, o exercício de tal direito é que compete facultativamente ao proprietário. Outrossim, a segunda parte do dispositivo estabeleceu o que já estava gravado, ou seja, o proprietário tem o direito de reaver o bem do “poder” de que o “possua ou detenha” injustamente.

No artigo do Código Civil de 1916, figurava tão somente a posse junto àquele que a tomou indevidamente, sendo que no Código a vigorar, utiliza-se o verbo deter para caracterizar, segundo melhor entendimento, aqueles que não são proprietários e não possuem a posse direta sobre a coisa, porém, expressam o ânimo de dono ou possuidor. Tal situação pode ocorrer no caso de locação de imóvel que não pertence a determinada pessoa, não está ocupado pela mesma, mas, se fazendo de proprietário cede a outrem como se dono fosse objetivando lucro indevido. Não podemos esquecer que deter determinada coisa pode advir de atos regulares entre o proprietário e o detentor, contudo, a forma com que se expressa a detenção pode ser objeto de medidas por parte do proprietário.

Art. 524, caput do Código Civil.

Texto Modificado - Art. 1228 “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Importante frisar ainda, que o legislador exclui do art. 527 do Código Civil a expressão “domínio” e “ilimitado”, fazendo crer que o termo está implícito em propriedade, colacionando doravante que a “propriedade” é “plena e exclusiva”, ou seja, é plena em razão de poder ser oponível contra todos e exclusiva diante dos meios que atestem que são os proprietários (registro), bem como presentes os direitos elementares (usar, gozar, dispor). Prevalece o teor do artigo no que se refere a prova do contrário, pois a propriedade pode ser descaracterizada após **provar-se** o contrário do que se tem registrado.

5.2 – EXTENSÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE.

Jamais devemos esquecer que o direito de propriedade possui limites legalmente impostos, cabendo ser observado em todas discussões acerca da propriedade sua **extensão, utilidade e interesse**.

Lembramos que essa parte da matéria relativa a propriedade diz respeito ao aproveitamento da coisa, respeitando os limites da área e por utilidade e interesse o **solo e espaço aéreo** do bem.

Ao proprietário cabe o aproveitamento da coisa verticalmente, podendo utilizar o subsolo para satisfazer sua pretensão de aproveitamento. No que tange ao espaço aéreo não se torna diferente, pois é possível que o proprietário edifique um “arranha-céu” ou implante antenas de captação, contudo é vedado ao mesmo impedir que um avião sobrevoe sua propriedade.

Art. 526 do Código Civil.

Texto Modificado - Art. 1229. “A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.”

Note-se que o mencionado artigo, apenas foi atualizado para que se interpretasse a vedação ao proprietário de impedir atividades que não prejudicam o limite do bem, confirmando que a altura e profundidade de interesse do proprietário devem ser respeitadas, mas, fora daquele limite, qualquer atividade que dependa da utilização do solo e espaço aéreo além do limite, mesmo que exercida por terceiros, é passível de ser explorada. Entende-se que essa regra é tida como uma restrição natural ao direito de propriedade, descabendo a exploração do subsolo na captação de recursos naturais (CF/88) e do espaço aéreo de forma a embarçar ou prejudicar o tráfego aéreo.

5.3 – RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE.

Ao praticar qualquer ato relativo ao direito de propriedade, deve o interessado verificar se existem restrições de tal direito, evitando assim, transtornos futuros no ato de transferi-lo a outrem. No mesmo sentido, àqueles que por lei podem intermediar a venda de imóveis, deve ser redobrada a atenção quando da verificação dos instrumentos (procurações, certidões, escrituras, etc.), pois havendo a restrição para o ato, ficará prejudicado o negócio imobiliário.

Conforme mencionado, existem restrições naturais ao direito de propriedade, sempre relativas ao uso do solo e subsolo, bem como pelo uso do espaço aéreo.

No caso a que fazemos alusão, tratam-se de *Restrições do Direito de Propriedade por Ato de Vontade*, podendo ocorrer tal caso nas **doações ou testamentos**, momento em que o doador ou testador pode restringir a propriedade com as seguintes cláusulas:

- **Inalienabilidade** – consiste na recusa do benefício de dispor do bem, podendo ser temporária ou vitalícia;
- **Impenhorabilidade** – consiste da não gravação do bem em virtude de dívidas contraídas pelo seu titular, porém, controvertida e diversas vezes discutidas nos Tribunais. É delimitada por lei especial (Lei n. 8.009/90), onde deparamos com exceções;
- **Incomunicabilidade** – cláusula que torna incomunicável o patrimônio do casal, permanecendo o bem com benefício do proprietário, mesmo que se casar sob o regime da comunhão de bens.

Os Corretor de Imóveis devem ficar atentos às cláusulas acima apostas, lembrando por conseguinte que as mesmas cláusulas não podem ser incorporadas em contratos de compra e venda, permuta ou qualquer instrumento de modalidade aquisitiva onerosa. É inválida a cláusula, a declaração restritiva em relação aos próprios bens.

5.4 – DAS FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL.

A aquisição da propriedade imóvel vêm descrita no art. 530 do Código Civil Brasileiro em vigor, devendo enfatizar que são **quatro** as formas, sendo que cada uma delas apresenta peculiaridades a serem observadas, salvaguardando o direito pretendido.

O Código Civil prevê as seguintes formas de aquisição:

- **a transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel (arts. 531 a 535 CC);**
- **pela acessão (arts. 536 a 549 CC);**
- **pelo usucapião (arts. 550 a 553 CC);**
- **pelo direito hereditário (arts. 1.572 e ss. do CC).**

Em todas as modalidades de aquisição apontadas ocorreram modificações pelo incurso da Lei 10.406/2002, ou seja, o Novo Código Civil que entrará em vigor a partir de 2003, apresenta modificações de alguns artigos inerentes a aquisição da propriedade imóvel.

O inciso I do art. 530 do Código Civil, relaciona que uma das formas de aquisição ocorre pela *transferência do título junto ao Registro do Imóvel*, possibilitada ante a transcrição *inter vivos* de título translativo da propriedade.

Assim entendem-se títulos translativos da propriedade por ato inter vivos ou acordo de vontade, os instrumentos legais que estipulam as operações transferência, sendo que para validar o ato de transcrição é imprescindível o *registro do negócio jurídico* junto ao cartório competente. Os títulos em alusão podem ser escritura de compra e venda, doação, dação em pagamento, habilitando o adquirente a registra-lo e somente assim passar a exercer o direito de propriedade, oponível contra todos.

Logo, se o título translativo entabulado pelas partes interessadas não puder ser registrado por algum motivo ou gravame, ficará prejudicada a transcrição aquisitiva, permanecendo como proprietário o interessado em vende-lo ou doa-lo, caso não regularize a situação.

Além dos títulos translativos da propriedade a que nos referimos, podem ser registrados e, logicamente transferidos nos seguintes casos:

- **os julgados, pelos quais, nas ações divisórias, se puser termo à indivisão;**
- **as sentenças, que, nos inventários e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento de dívidas da herança;**

➤ **a arrematação e as adjudicações em hasta pública.**

A Lei n. 10.406/2002, em seu art. 1.245, especificou aquilo que estava resumido no art. 530 inciso I do Código Civil em vigência, isto é, o ato jurídico da transferência imobiliária depende, conforme mencionado, do registro de imóveis feito entre vivos, transferindo o alienante a propriedade definitiva e, conseqüentemente, deixando de ser dono do imóvel.

Aproveitando a oportunidade, o legislador condicionou no mesmo dispositivo a previsão legal para fundamentar o cancelamento do registro através de ação própria, que, poderá ser requerida através de nulidade ou a conhecida ação pauliana, visando o cancelamento da aquisição *inter vivos* eivada de vícios.

Art. 530 inciso I do Código Civil.

Texto Modificado – Art. 1245. “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.”

O teor do artigo 534 do C.C. apresentou uma modificação na primeira parte do texto, deixando a expressão “transcrição” (transferência), para adotar a expressão “eficaz” (ter efeito), pois o objetivo do dispositivo é caracterizar a prenotação e protocolo junto ao Registro de Imóveis.

Protocolo é o início do registro, verificando-se o apontamento de todos os títulos de aquisição a serem registrados no dia. Para entender o que é prenotar, é mister esclarecer que todo protocolo prescinde de um número de ordem no livro próprio de registro, ditando de tal forma a prioridade de cada título a ser registrado. Feito isso, dá-se entrada do título em cartório e inicia o direito de propriedade oponível contra todos.

Art. 534 do Código Civil.

Texto Modificado - Art. 1246. “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.”

Segundo a redação modificada, o registro passa a ser eficaz e produzir seus efeitos legais no momento em que o oficial do registro o recebe, prenotando os dados no protocolo diário. Cabe ressaltar que fará parte integrante da matrícula do imóvel o dia em que houve o protocolo, sendo que a partir daquele momento passar a ser explícita e pública a propriedade, cabendo a alegada oposição contra outrem.

Por tais motivos, sempre que se extrair junto ao registro uma Certidão do imóvel, seja vintenária ou apenas dos registros mais recentes, passará o interessado a ter idéia dos atos de registros ocorridos naquela matrícula, sendo da obrigação do oficial cartorário prenotar o protocolo conforme determina a Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/73 – art. 174 e 182).

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

É prudente ao Corretor de Imóveis ter ciência dos *efeitos da aquisição pela transcrição do título*, sendo os seguintes:

- Constitutivo;
- Publicidade;
- Legalidade do direito de propriedade;
- Força probante;
- Continuidade;
- Obrigatoriedade;
- Retificação.¹

A *publicidade* é conferida pelo Estado por intermédio do Registro Imobiliário, tornando visível à sociedade a transferência do imóvel e evitando a fraude, má-fé e irregularidade. É ato *constitutivo* do direito, pois expõe ao mundo a realização do negócio jurídico e sem ele o direito de propriedade não existe.

A *legalidade* do direito de propriedade consiste na atuação do oficial efetivar a transferência apenas quando não encontra nenhum tipo de irregularidade nos documentos apresentados.

Força Probante encontra fundamento na fé pública do registro.

Continuidade vem a ser as pessoas em seqüência que adquiriram determinado bem, ou seja, é imprescindível que o imóvel esteja registrado em nome do alienante.

A *Obrigatoriedade* ocorre por ser regra a transcrição *inter vivos*, devendo ser efetivada em Cartório da situação do imóvel.

Retificação constitui no ato de vontade das partes em alterar administrativamente eventuais equívocos lançados no registro.

Outra forma de *aquisição da propriedade* é a chamada *Acessão*, prevista no inciso II do art. 530 do C.C.

Ocorre a *acessão* quando determinado bem (principal) adere a outro ou outros (acessórios), incorporando ao principal por força da natureza ou por ação do homem. Ao se agregar, o proprietário do bem principal passa a exercer a propriedade também com relação aos acessórios. O volume do bem passa a ser outro em razão do agregado, passando o proprietário a adquirir o domínio dos acessórios e exercitar o direito de proprietário.

Art. 536.

Texto Modificado – Art. 1248. “A *acessão* pode dar-se:

- I - por formação de ilhas;
- II - por aluvião;

¹ DINIZ. Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, 4º Volume, Direito das Coisas, Editora Saraiva, 9ª

- III - por avulsão;
- IV - por abandono de álveo;
- V - por plantações ou construções”.

Não se percebe modificações que ocasionem entendimento diverso do que já prevalece, pois a acessão, conforme conceituado, é a agregação da coisa a outras, dizendo o texto de que forma podem ocorrer.

- **ILHAS** – Forma de acessão natural, ocorre na prática em rios não navegáveis, deixando uma parte do fundo do rio exposta, devendo ser observada a mediana do álveo para definir a acessão dos proprietários ribeirinhos;
- **ALUVIÃO** – Forma natural que ocorre gradativamente ao longo dos tempos, sempre que partes da propriedade se desprende e se adere a outra vagarosamente;
- **AVULSÃO** – Por força da natureza, quando ocorre o desprendimento de uma porção de terra e agregação a outra. Pode o proprietário prejudicado pleitear sua devolução, porém, sem direito a indenização. Decai o direito em um ano.
- **ABANDONO DO ÁLVEO** – Ocorre de forma natural quando determinado rio seca ou sofre desvio, cabendo verificar a linha mediana para determinar a partir de onde inicia a propriedade dos ribeirinhos;
- **PLANTAÇÕES OU CONSTRUÇÕES** – Forma mecânica de aquisição, pois depende de plantações com semeadora de outrem, que a este lhe dará o direito a indenização ou, em caso de benfeitorias no imóvel, haverá de ser certificada a boa-fé do construtor para caracterizar a indenização nesse casos.

DAS MODIFICAÇÕES.

Art. 537 do C.C.

Texto Modificado – Art. 1249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

- I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevividos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;
- II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;
- III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

Art. 541 do CC.

Texto Modificado – **Art. 1251.** Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.”

Art. 542 do CC.

Texto Modificado – Art. 1251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.”

Art. 544 DO C.C.

Texto Modificado - Art. 1252. O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

Art. 545 do CC.

Texto Modificado – Art. 1253. Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.

Art. 546 do CC.

Texto Modificado – Art. 1254. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.

Art. 547 do CC.

Texto Modificado – Art. 1255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Art. 548 do CC.

Texto Modificado – Art. 1256. Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões.

Parágrafo único. Presume-se má-fé no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua presença e sem impugnação sua.

Art. 549 do CC.

Texto Modificado – Art. 1257. O disposto no artigo antecedente aplica-se ao caso de não pertencerem as sementes, plantas ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio.

Parágrafo único. O proprietário das sementes, plantas ou materiais poderá cobrar do proprietário do solo a indenização devida, quando não puder havê-la do plantador ou construtor.

O inciso III do art. 530 do Código Civil, especifica que adquire-se a propriedade através do *usucapião*, considerado em sua essência com modo originário de aquisição, observados os requisitos da posse prolongada, ininterrupta, mansa e pacífica.

O lapso temporal, a exteriorização do domínio (*animus domini*), possuir como se seu fosse de forma mansa, pacífica e sem oposição, além do justo título nos caso de usucapião ordinário, configuram o direito de usucapir, bastando que tais disposições sejam seguidas com o rigorismo exigido, e, logicamente que os confinantes e interessados desempenharão importante papel para que seja dada guarita ao direito enfocado.

O Usucapião possui três espécies, a saber:

- Usucapião Extraordinário;
- Usucapião Ordinário;
- Usucapião Especial.

A matéria é abordada em nosso Diploma Civil nos arts.550 usque 553, logicamente que modificados pelo incurso da Lei n. 10.406/2002.

O art. 550 do CC, trata do usucapião em sua espécie extraordinária, sendo que houve alteração no lapso de tempo de permanência no imóvel para se adquirir a propriedade por meio do usucapião.

O texto atualmente em vigor demonstra que para usufruir benefício do usucapião extraordinário, o interessado deve permanecer no imóvel por **vinte anos (20)**, de forma ininterrupta, sem oposição e exercendo o *animus domini*, não interessando justo título, diante da presunção. O legislador declara que passará o interessado a ter o domínio.

No entanto, observa-se no texto alterado do novo CC, que o legislador **reduziu o prazo** de permanência para **quinze anos (15)**, havendo a necessidade de preencher os demais requisitos, passando o interessado a ter o direito de propriedade (anterior dizia *Domínio*) a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Foram estas as principais modificações nesse dispositivo.

Art. 550 do CC.

Texto Modificado – Art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”

No mesmo sentido, o artigo 551 do CC, trouxe a modificação do lapso temporal que caracteriza o usucapião **ordinário**, pois ao que se verifica no atual dispositivo, adquire-se o domínio aquele que entre presentes ficar no imóvel por **dez anos (10)** e entre ausentes por **quinze (15) anos**, obedecidos os critérios da posse contínua e incontestada, do animo de dono exercido pelo interessado e, mais importante o justo título, peculiar para o caso em análise.

A Lei a vigorar, de igual forma reduziu o prazo e já considerou a aquisição da propriedade, tal como prevê o inciso III do art. 530 do CC.

Onde se lê que entre ausentes e presentes, não existe mais diferenciação, pois o legislador não especifica se o proprietário anterior mora ou não no local do imóvel, importando tão somente que o prazo será de **dez (10) anos**, respeitados os justo título, boa-fé, animo de dono, posse incontestada e contínua.

O usucapião especial, entendido como *pro labore* ou constitucional, visa atender o fim social, sendo que texto tem previsão nos arts. 183 e 191 da Constituição Federal de 1988.

O usucapião especial poderá ser urbano ou rural, sendo que o interessado deve provar que por **cinco (5)** anos tem a posse com *animus dominis* de propriedade rural, acalentando que esta não poderá ter área superior a cinquenta hectares, cumprindo ainda o requisito de estar tornando-a produtiva com seu esforço ou de seus familiares, ocupando-a sem oposição, e, não tendo outra propriedade rural ou urbana, viabilizando e constituindo o direito independentemente de justo título ou boa-fé.

No caso do usucapião constitucional urbano, torna-se possível a aquisição quando o interessado residi com sua família em um imóvel por **cinco (5) anos**, sendo a posse mansa e pacífica, não havendo oposição, presente o *animus dominis*, mas, independentemente de justo título e boa-fé, desde que a metragem não seja superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, e, por derradeiro, o interessado não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural em adquirir o domínio.

O usucapião constitucional não estava bem especificado no Código Atual, ou seja, não reparávamos entre os artigos 550 a 553, a clareza que lhe é peculiar, contudo, a novidade trazida pela Lei n 10.406/02, que altera os dispositivos anteriores é a inserção da regra para a modalidade constitucional do usucapião, pois vira regulada pelos arts. 1.239 e 1240 do Novo Código Civil.

Texto do Novo Código para o Usucapião Especial.

Art. 1239. Aquele que não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.”

No caso da contagem de tempo para o usucapião, o legislador complementou o artigo, dando referência ao usucapião ordinário, além de melhor estabelecer a regra quanto aos antecessores, ponto de partida para a contagem.

Art. 552 do CC.

Texto Modificado – Art. 1243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Atualmente o Código Civil atribui como forma de aquisição da propriedade o direito hereditário, aplicado com a abertura de sucessão ou testamento. O art. 1.572 do CC, colaciona que ao ser aberta a sucessão, transmite-se o domínio da herança aos legítimos herdeiros e testamentários.

Ocorrendo a abertura da sucessão, passará os bens do falecido por um inventário e partilha e, sendo consensual a divisão, se dará em forma de arrolamento de bens. O testamento, desde que não esteja caduco ou anulado, refletirá na partilha dos bens aos herdeiros e testamentários.

Tomadas às providências legais, a cota parte de cada herdeiro ou testamentário servirá de documento hábil para os devido registro, em se tratando de imóvel herdado.

Com relação a esta modalidade de aquisição da propriedade, é mister ressaltar que o teor do artigo foi mantido, sendo o direito de herança uma das modalidades.

Para efeito de melhor orientação dos estudiosos e interessados nas alterações do Código Civil, é prudente verificar que a disposição dos artigos no novo

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

código foi alterada, sendo que a numeração dos artigos aos quais nos reportamos foi modificada. Nesse sentido, do art. 524 ao 553, alvo de nosso estudo, passarão a vigor com numeração do art. 1.228 ao 1.262 do Novo Código Civil Brasileiro.

Em decorrência da recente alteração, juristas e doutrinadores ainda formam suas convicções acerca das modificações, sendo que os princípios básicos do direito foram mantidos, cabendo a nós a atenta análise de cada caso para que não incidamos em equívocos doravante.

A DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS CARTÓRIOS DE NOTAS E DE REGISTRO

JOSÉ MACHADO RESENDE

I - DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA

- 1 - A IMPORTÂNCIA DAS CERTIDÕES
- 2 - O TÍTULO DE PROPRIEDADE
- 3 - IDENTIDADE DAS PARTES
- 4 - CAPACIDADE DAS PARTES
- 5 - A CERTIDÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL E DOS VENDEDORES
 - 5.1 - CERTIDÕES QUANTO AO IMÓVEL
 - 5.2 - CERTIDÕES QUANTO AO TITULAR
 - 5.3 - OUTROS DOCUMENTOS

II - DOS REGISTRADORES PÚBLICOS E DOS NOTÁRIOS

- 1 – REGISTROS PÚBLICOS – Lei nº 6.015/73
- 2 – NOTÁRIOS E REGISTRADORES – Lei nº 8.935/94
- 3 - DOS CARTÓRIOS DE NOTAS
- 4 – DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

I - DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - A IMPORTÂNCIA DAS CERTIDÕES

A intermediação de uma transação imobiliária, seja ela de venda, permuta ou de locação é uma operação extremamente complexa, dado que confere aos seus signatários, uma série de direitos e obrigações e que não se extinguem após as assinaturas dos atos constitutivos do negócio. Uma escritura, mesmo depois de assinada e registrada pode ainda sofrer alterações tanto quanto à pessoa do alienante quanto do adquirente.

Mesmo tomando todos os cuidados tidos como lógicos numa transação envolvendo a transferência ou o uso de um imóvel, somos obrigados a reconhecer que ninguém pode adquirir um imóvel com a certeza absoluta sobre sua posse, sua propriedade e seu domínio, tanto assim que a legislação, no sentido de amenizar essa incerteza, estatui que *“nos contratos onerosos, pelos quais se transfere o domínio, posse ou uso, será obrigado o alienante a resguardar o adquirente dos riscos da evicção, toda vez que se não tenha excluído expressamente essa responsabilidade”* (Código Civil, art. 1.107).

São federais as diversas legislações que cuidam da propriedade imóvel, quanto ao uso, direitos, obrigações, transferência de domínio, bem como as formalidades aplicadas a cada situação. Entretanto, é na esfera estadual que, via de regra, se discutem as questões originadas dos problemas imobiliários, inclusive quanto às normas de funcionamento e de fiscalização sobre as atividades cartoriais. Sendo de competência dos Tribunais de Justiça de cada Estado a aplicação da Lei Federal, não raro encontramos variações sobre a forma de se fazer cumprir os seus preceitos.

A Lei nº 6.015/73 que cuida dos Registros Públicos, é a principal legislação que, em título específico, a partir do artigo 167, disciplina e regula o sistema pelo qual todo bem imóvel deve estar registrado em cartório e as condições em que esse imóvel pode sofrer mutações.

Se, por um lado a lei cuida de normatizar o sistema imobiliário brasileiro, por outro, a justiça não dispõe de mecanismos suficientes e capazes de evitar que pessoas façam uso nocivo da propriedade, inclusive alienando-a de forma fraudulenta. Não existe nenhuma forma de pesquisar em termos nacionais, com segurança absoluta sobre eventuais ações que poderiam refletir na propriedade imóvel.

"O único modo teoricamente seguro de comprar qualquer imóvel no Brasil seria tirar todas as certidões de todos os donos do imóvel nos 20 anos anteriores à compra, em todas as esferas do direito (trabalhista, cível, penal, fiscal, etc.) e em todos os Estados e Municípios da federação. Estamos falando de algumas dezenas de milhares de certidões que inviabilizariam qualquer negócio pelo tempo e dinheiro que demandariam".

É neste complexo mundo registral brasileiro que os profissionais do ramo atuam e, por isso mesmo devem tomar todos os cuidados possíveis, para que, se não podem dar uma segurança absoluta, pelo menos, procurem diminuir os riscos de que, alguém de boa fé, venha a sofrer as conseqüências por um negócio mal sucedido. Afinal, ao leigo, aparenta cristalino o seu direito à propriedade pelo simples fato de ter comprado, pago e escriturado para o seu nome. Todo negócio envolve riscos, porém, quando se trata de negócios com imóveis, cabe ao Corretor de Imóveis tentar minimizá-los.

Numa operação imobiliária, uma das primeiras preocupações é examinar se o imóvel objeto da transação confere ao seu proprietário o direito real pleno ou limitado. Será pleno quando confere ao seu titular o clássico enunciado do artigo 1.228 do Novo Código Civil, qual seja, o direito de usar, gozar e dispor e ainda o de reavê-lo de quem injustamente o possua ou detenha. Será limitado quando esse direito está condicionado ou vinculado a uma situação espontânea do proprietário ou forçada por alguém que tem algum direito ou interesse legítimo na propriedade alheia.

Entretanto, essa não pode e não deve ser a única preocupação do Corretor de Imóveis ou imobiliária. A prudência nunca é demais. É sempre recomendável, tanto para as partes, como para o Corretor de Imóveis ou empresa que faz a intermediação, tomar os cuidados e as providências necessárias, antes de qualquer pagamento, seja a que título for. Quando o dinheiro muda de mão ele leva consigo, uma série de direitos ou obrigações, que nem sempre é possível de se realizar ou retroceder, criando conseqüentemente, situações embaraçosas, conflitantes e que, mesmo não havendo más intenções, podem ocasionar prejuízos, que poderiam ser evitados se houvesse o cuidado preliminar de quem faz a intermediação.

Mais do que uma preocupação, deve ser encarada como obrigação a verificação dos seguintes tópicos quando se tratar de uma operação imobiliária:

- I) o título de propriedade;
- II) a identidade das partes;
- III) a capacidade das partes;
- IV) as certidões atualizadas, do imóvel e do vendedor.

Vejamos cada um desses tópicos:

2 - O TÍTULO DE PROPRIEDADE

O nome cujo registro se encontra à margem da matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, até prova em contrário, é reconhecido como seu verdadeiro proprietário, iniciando-se o domínio já a partir da prenotação. Tal garantia é expressa no artigo 1.246 do Novo Código Civil:

"Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o anotar no protocolo..

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

Esse direito real reconhecido em lei e que atribui ao proprietário o poder de usar, gozar e dispor de um imóvel (art. 1.228 do NCC), tem suas limitações no sentido de resguardar eventuais direitos de terceiros na relação "proprietário-imóvel".

Quando esta relação envolve somente o titular (o proprietário) e o objeto do direito (o imóvel), não havendo nenhum elemento passivo (credor), diz-se que o **direito real é pleno**, ou seja, todos os direitos se acumulam nas mãos do proprietário. Exemplo: Uma determinada pessoa adquire um imóvel à vista, vai ao Cartório de Notas, o qual, depois de cumpridas todas as formalidades legais, lavra a escritura e que, em seguida é registrada. A partir desse registro, essa pessoa é senhora absoluta, livre e desembaraçada de toda e qualquer dúvida ou dívida. Disso resulta que ela tem o **direito real pleno sobre o imóvel**. Ela pode dispor do imóvel da maneira que bem entender, podendo vender, doar, emprestar, hipotecar, destruir ou qualquer outro destino que lhe convier, independente de prestar conta a quem quer que seja, ficando todavia responsável pela evicção de direitos, caso venha a transferir o domínio de que é titular.

Responder pela evicção é o compromisso assumido pelo vendedor em resguardar o comprador por eventuais prejuízos que este possa sofrer em razão de algum fato envolvendo o imóvel, cujo fato gerador tenha ocorrido antes de efetivada a venda.

Quando, entre o proprietário e o imóvel, surge um terceiro, com interesse direto em decorrência de algum contrato ou convenção firmada, em que este imóvel fica garantindo o cumprimento de alguma obrigação, tem-se o domínio com limitações. É o chamado **direito real limitado ou acessório**. Por exemplo, se uma pessoa compra um imóvel com parte de pagamento à vista e o restante em parcelas mensais com valores representados por notas promissórias, ela recebe a escritura, entretanto, as notas promissórias ficam vinculadas a esta escritura, a qual, quando levada para registro, constará esse vínculo até que as notas promissórias sejam quitadas. Nesta situação o direito real fica condicionado, ou limitado, porque há uma obrigação a ser cumprida pelo proprietário, que é o de pagar a dívida. Somente após o cumprimento dessa obrigação é que ela passa a ter o direito real pleno.

A efetivação dos direitos reais só se consolida quando registrado no Cartório de Registro de Imóveis, tanto o direito real pleno como o direito real limitado ou acessório. O exemplo aqui citado deu-se em decorrência de um acordo entre vendedor e adquirente para vinculação das notas promissórias à escritura. Entretanto, muitas outras situações existem e que, nem sempre ocorreram por livre vontade do proprietário, mas obrigando-o a submeter-se aos ditames do direito real limitado. É o caso da servidão, da hipoteca, da penhora, do usufruto, da alienação fiduciária, etc...

3 - IDENTIDADE DAS PARTES:

Para comprar ou vender, é necessário que haja a identificação e a qualificação completa de quem compra, de quem vende e do imóvel objeto da operação. De grande importância é a distinção entre pessoa física e pessoa jurídica na hora de transacionar um imóvel, principalmente quando se trata do alienante. Enquanto que, para as pessoas físicas são feitas algumas exigências em razão de sua idoneidade e estado civil, para as pessoas jurídicas, deve-se estar atento: aos

documentos constitutivos da empresa, as alterações de sua composição societária ou estatutária, a fim de se identificar quem é o legítimo representante com poderes para alienar bens patrimoniais e assumir compromissos financeiros em nome da sociedade. Em muitos contratos sociais de sociedades limitadas é comum as cláusulas que só se admitem operações imobiliárias com a assinatura de todos os sócios.

Tratando-se de pessoa física, a apresentação da Carteira de Identidade, do CPF e a declaração do estado civil, sujeita esta à comprovação de conformidade com o caso. Assim por exemplo, uma viúva para vender um imóvel, deverá apresentar a certidão desse imóvel expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis, já constando o seu estado de viuvez, ou o formal de partilha sendo apresentado por ocasião da assinatura do documento de venda, para posterior anotação ao lado da Matrícula. Igualmente, os divorciados ou separados, deverão fazer prova de que já não existe nenhuma relação entre o imóvel e o ex-cônjuge. Importante a identificação do cônjuge na outorga de uma escritura, pois pode ser que na aquisição estava casado com determinada pessoa e por motivo de separação ou viuvez, casou-se novamente com outro.

Se determinado proprietário resolver vender um imóvel na constância de um casamento e se este imóvel foi adquirido ainda quando solteiro, necessariamente deverá ser averbada a certidão de casamento junto à matrícula do imóvel para que possa em seguida ser outorgada a escritura, quando então já constará seu estado civil e, conseqüentemente o nome do cônjuge e a assinatura no ato da alienação.

O estado civil de “solteiro” não se prova documentalmente. Neste caso, a pessoa que está alienando faz a declaração de sua condição de solteiro, a qual será tida como verdadeira, observando-se os preceitos do artigo 219 do Novo Código Civil que, conservando a mesma redação do antigo, diz:

“Art. 219. As declarações constantes de documentos assinados, presumem-se verdadeiros em relação aos signatários”.

Constatada a falsidade pela informação, o declarante estará sujeito ao crime de falsidade ideológica e que o Código Penal fixa a pena de reclusão de um a cinco anos, e multa, se o documento é público; e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular.

4 - A CAPACIDADE DAS PARTES:

Todas as pessoas são dotadas de personalidade jurídica e, portanto, com aptidão para, como sujeito ativo ou passivo, adquirir direitos e contrair obrigações. À idéia de personalidade, a ordem jurídica reconhece na pessoa a capacidade de seus atos, seja pessoalmente ou com a assistência de outrem. Daí termos **a capacidade de direito** e **a capacidade de fato**. A capacidade de direito nasce da aquisição da personalidade, que por sua vez é inerente a todo ser humano, a partir de seu nascimento e que o acompanha por toda a vida, seja ele criança, adulto, capaz, incapaz, etc. É a capacidade de gozo. Já a capacidade de fato se caracteriza pela aptidão para utilizar e exercer por si mesmo os atos da vida civil. É a capacidade de exercício.

A capacidade das partes nas transações imobiliárias, como em qualquer outro contrato, é condição indispensável para a sua validade. (art. 104 NCC). Tanto aquele que vende, como o que compra, deverá estar em pleno gozo de sua capacidade civil ou, em casos especiais, por seus representantes. Assim, os absoluta ou relativamente incapazes, só poderão contratar quando representados legalmente, sob pena de serem nulas ou anuladas todas as operações por eles firmadas.

Os absolutamente incapazes serão representados por seus pais, tutores ou curadores, e os relativamente incapazes poderão praticar atos jurídicos, porém, assistidos por seus pais, tutores ou curadores. Na transação imobiliária, deve ser observada atentamente a situação do vendedor, sendo o caso mais rotineiro, a venda de bens pertencentes a menores, havidos por herança, doação ou usufruto. Cuidados também devem ser observados quanto aos impedimentos. Muitas vezes a pessoa é capaz, porém, encontra-se impedida temporariamente ou em caráter permanente em razão de parentesco, função pública e outras situações que a lei proíbe para evitar atos lesivos a terceiros de boa fé.

Os preceitos da lei devem ser observados em todo ato jurídico em que há a manifestação de vontade. Somente assim é possível a eficácia jurídica, sob pena de não o fazendo, tornarem-se atos sem efeito. Dentre os muitos cuidados a serem observados nunca transação comercial, deve-se destacar a possibilidade de existência ou não de:

- **Menor de idade ou emancipado;**
- **Interditos (*artigos 1.768 e 1.772 e 1.773 do NCC*);**
- **Interdição judicial (*artigo 1.769 do NCC*);**
- **Falidos (*Decreto Lei 7.661 – Lei de Falência, art. 40*);**
- **Consentimento do cônjuge (*artigo 1.647 do NCC*);**
- **Direito de representatividade quando se tratar de pessoa jurídica;**
- **Parentesco entre comprador e vendedor e que a lei faz restrições (*artigo 496 do NCC*), bem como os impedimentos descritos pelo *artigo 1.133 do CC*).**

Se a capacidade é condição indispensável para se comprar ou vender um imóvel, a lei ao mesmo tempo em que proíbe, cria as alternativas para que, pessoas absolutamente ou relativamente incapazes, não sejam discriminadas diante da igualdade que é assegurada pela Constituição a todo cidadão, como expressamente consta do capítulo referente aos direitos e deveres individuais e coletivos, que assim diz:

Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantido-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

-----".

São considerados absolutamente incapazes, de acordo com o art. 3º do Novo Código Civil:

- os menores de 16 anos;
- os que, por enfermidade ou doença mental, não tiverem o discernimento para a prática desses atos;
- os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade.

As pessoas assim consideradas não podem exercer pessoalmente nenhum ato da vida civil, pois são inaptas, faltando-lhes a razão e o discernimento para a prática dos atos jurídicos. Assim, são nulos os negócios jurídicos por eles praticados. (Art. 166, I do NCC). Portanto, os absolutamente incapazes, muito embora tenham direitos, não poderão exercê-los diretamente, mas somente através de seus representantes. Mesmo manifestando sua vontade, esta não pode ser levada em consideração, mas sim a vontade de quem os representa.

Evidente que a vontade do representante não só é limitada mas como também responde ele por atos que possam trazer prejuízos aos incapazes por ele representados. O Estado, no sentido de dar maior proteção aos incapazes, cria mecanismos para dificultar lesão em seus direitos e em seus bens. Assim, para que o representante realize atos que importe em modificação da situação patrimonial do incapaz, tal como vender, doar, fazer permutas, renunciar a direitos, fazer acordos e outros atos similares, necessita autorização judicial, a qual só será feita pelo juiz depois de ouvido o Ministério Público.

Quanto aos relativamente incapazes, o código (art. 4º) classifica-os como:

- Os maiores de 16 anos e os menores de 18 anos;
- Os ébrios habituais, os viciados em tóxicos, e os que, por deficiência mental, tenham o discernimento reduzido;
- Os excepcionais, sem desenvolvimento mental completo;
- Os pródigos.

São assim consideradas, aquelas pessoas que podem praticar por si, certos atos da vida civil, porém assistidos de conformidade com a razão da incapacidade relativa. Os relativamente incapazes têm o direito de expressar sua vontade, a qual deverá ser levada em consideração, necessitando apenas que a execução dessa vontade seja assistida por quem tenha legitimidade para tal.

Os pródigos só incorrerão em interdição, havendo cônjuge, ou tendo ascendentes ou descendentes legítimos que os promovam. A interdição do pródigo só o privará de, sem curador, emprestar, transigir, dar quitação, alienar, hipotecar, demandar ou ser demandado e praticar, em geral, os atos que não sejam de mera administração. (Art. 1.782 do NCC).

O término da incapacidade, como regra geral, se dá com o desaparecimento das causas que a determinaram e, no caso da menoridade, ela pode ter seu fim quando o menor completa 18 anos, ou então pela sua emancipação, que é a

aquisição da capacidade civil antes da idade legal. A lei enumera os diversos modos de se emancipar, através do Parágrafo único do Artigo 5º do Novo Código Civil:

“Cessarà para os menores, a incapacidade”:

- I) *Pela concessão dos pais, ou de um deles na falta do outro, mediante instrumento público, independentemente de homologação judicial, ou por sentença do juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver dezesseis anos completos;*
- II) *Pelo casamento;*
- III) *Pelo exercício de emprego público efetivo;*
- IV) *Pela colação de grau científico em curso de ensino superior;*
- V) *Pelo estabelecimento civil ou comercial, ou pela relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com 16 (dezesseis) anos completos tenha economia própria”.*

No inciso I a emancipação se dá por ato específico de vontade emanada de quem tem o pátrio poder ou por ato do juiz. Nos demais casos, ocorre em consequência de determinado ato ou evento.

5 - CERTIDÕES ATUALIZADAS DO IMÓVEL E DO VENDEDOR

As certidões podem ser tanto do imóvel quanto do vendedor, sendo algumas de caráter obrigatório e outras exigidas de acordo com as características da transação. Antes de qualquer pagamento, seja a que título for, é necessário verificar se o negócio é viável no seu aspecto documental, ou seja, se é uma operação revestida das formalidades para torná-lo um negócio jurídico perfeito, entendido este como todo ato lícito que tenha por objetivo imediato de adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos, dando dessa forma, segurança para todas as partes envolvidas.

Existem quatro certidões que são obrigatórias para qualquer transação de compra e venda, cujo rol tem a finalidade própria e específica, sendo duas do imóvel e duas do proprietário. São elas:

I) DO IMÓVEL:

- a) O título de propriedade que se prova com a Certidão negativa de ônus reais, fornecida pelo Cartório onde o imóvel encontra-se matriculado. Nesta certidão comprova-se não só a titularidade mas também a existência ou não de ônus ou gravames de qualquer natureza incidindo sobre o bem objeto da transação, como por exemplo hipoteca, arresto, penhora, usufruto, impenhorabilidade, etc ;
- b) Certidão negativa de tributos municipais (IPTU ou ITU), fornecidos pela Secretaria das Finanças da Prefeitura. Havendo algum imposto não quitado relativo aos últimos cinco anos ou algum deles em cobrança judicial a certidão será emitida devidamente caracterizada pela existência do débito;

Tratando-se de imóvel rural, deverá também ser apresentado:

- a) Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, com a prova de quitação do imposto territorial rural do exercício em que ocorrer a transação e o correspondente ao ano imediatamente anterior;
- b) A prova de ter sido averbada à margem da matrícula do imóvel, a Reserva Legal;
- c) A certidão negativa de multa prevista no artigo 37 da Lei nº 4.771/65 (Código Florestal).

II) **DO PROPRIETÁRIO:**

- a) Certidão negativa quanto a dívida da União, que é fornecida pela Procuradoria da Fazenda Nacional e que prova estar o titular do imóvel sem execução relativo a débitos de natureza fiscal, tributária ou social em que tenha o governo federal como credor;
- b) Certidão negativa de tributos estaduais, fornecido pela Secretaria da Fazenda Estadual;

OBS - EXEMPLIFICAR: CONSTRUTORA

Sendo pessoa jurídica, deverá ainda ser apresentada a Certidão Negativa de Débitos Previdenciários - CND, excetuando os casos em que o vendedor tem como objeto fim de sua atividade, a produção e venda de bens imóveis, situação esta em que a CND é substituída pela certidão de regularidade e que deve ser renovada a cada seis meses;

Em legislação específica, através da Lei nº 7.433/85, dispõe os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, prescrevendo nos parágrafos segundo e terceiro do artigo primeiro que:

§ 2º - O tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do imposto de transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensado sua transcrição.

§ 3º - Obriga-se o tabelião a manter, em cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópia autenticadas.

É oportuno destacar que o Código Tributário, no sentido de resguardar a preferência de recebimento das dívidas em que o governo é o credor, prescreve:

Artigo 185 – Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa em fase de execução.

Artigo 186 – O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo de constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho.

Sendo o governo um credor que tem preferência sobre os demais, à exceção dos de natureza trabalhista, é mister que não se pode intermediar nenhuma operação imobiliária sem que inicialmente se busque a matrícula do imóvel a ser alienado, partindo dali para as diversas certidões que a lei obriga e o bom senso recomenda o seu cumprimento.

Prescreve o artigo 236 da Lei dos Registros Público que:

“Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteje matriculado”.

Daí decorre que o primeiro documento a que se deva ter em mãos é a Certidão do Cartório de Registro de Imóveis onde o mesmo encontra-se matriculado. Esta certidão é a carteira de identidade do imóvel. É nela que consta toda e qualquer situação que poderá permitir ou impedir a transferência do domínio da propriedade.

As certidões podem ser divididas em dois grupos. As obrigatórias, que acabaram de ser vista, que constituem o grupo um, e as demais que variam conforme o caso, chamadas de grupo dois, que, para uma melhor compreensão podem ser assim definidas:

GRUPO UM: São as certidões exigidas pelo Cartório de Notas, onde se vai lavrar o documento de compra e venda, permuta, cessão ou qualquer outra forma permitida em lei e pelo Cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está inscrito e onde a escritura será levada para o devido registro ou averbação à margem de sua matrícula. São as certidões fornecidas pela União, pelo Estado e pela Prefeitura, através de seus respectivos órgãos, além da já citada certidão do imóvel e que constituem providências preliminares, já que no ato de outorga da escritura, tais documentos devem ser apresentados. É, portanto, o pré-requisito, sem o qual nenhuma escritura poderá ser lavrada;

GRUPO DOIS: São aquelas exigidas de conformidade com a natureza da operação imobiliária, tal seja: imóvel urbano, rural, novo, usado, em construção, financiado, a financiar, com hipoteca, com alienação fiduciária, com uso de FGTS e mais uma grande variedade de situações que podem envolver uma transação com determinado bem imóvel.

Cada certidão tem um certo tempo de validade, uma vez que, em um curto espaço de tempo, os acontecimentos na vida das pessoas podem resultar em grandes transformações na sua idoneidade moral, financeira e patrimonial, algumas

vezes por iniciativa do próprio titular e muitas outras por ordem judicial, como por exemplo, uma ordem de arresto ou penhora.

A importância da documentação imobiliária é de tamanha relevância, que o Código Civil em diversos de seus artigos é imperativo nas suas exigências, além de merecer 121 artigos específicos na Lei dos Registros Públicos. Vejamos alguns exemplos no Novo Código Civil:

Art. 1.227 – Os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245 – Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Parágrafo Primeiro: Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Parágrafo Segundo: Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246 – O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247 – Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Considerando a multiplicidade de situações que requerem certidões, tanto do titular como do imóvel, vamos enumerar aquelas que, com mais frequência, o Corretor de Imóveis ou Imobiliária, têm que providenciar quando responsáveis pela intermediação do negócio, observando-se que aquelas constantes do grupo um são obrigatórias em qualquer situação e as demais, de conformidade com a natureza da transação;

5.1 - CERTIDÕES QUANTO AO IMÓVEL:

- 1) Certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis onde o mesmo encontra-se matriculado. (para fazer prova de quem é o legítimo proprietário);
- 2) Certidão negativa de ônus. (verifica se existe algum gravame judicial ou extra judicial, como arresto, penhora, hipoteca, etc);
- 3) Certidão vintenária (verifica todos os atos a que esteve submetido nos últimos vinte anos bem como todas as pessoas que direta ou indiretamente tiveram algum interesse no bem);
- 4) Certidão negativa de tributos municipais (quitação de ITU ou IPTU relativo aos últimos 5 anos);

- 5) Regularidade junto ao INCRA. (tratando-se de imóvel rural);
- 6) IPLAN. (liberdade e limitação ao uso do solo);
- 7) Patrimônio Histórico. (imóvel sujeito a tombamento).
- 8) Certidão do registro da incorporação. (para condomínios em construção):
- 9) Certidão do registro de loteamento. (para lotes a prestação).

5.2 - CERTIDÕES QUANTO AO TITULAR:

- 1) Cartório Distribuidor do Cível. (Certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias);
- 2) Justiça Federal. (ações e execuções federais em contencioso da União);
- 3) Procuradoria da Fazenda Nacional. (qualquer tributo e contribuições devidos à União);
- 4) Receita Federal. (impostos e tributos administrados pelo órgão);
- 5) Secretaria da Fazenda. (tributos estaduais);
- 6) Secretaria das Finanças. (tributos municipais);
- 7) Cartórios de Protestos. (inexistência de protestos de títulos de crédito nos últimos cinco anos e que possam caracterizar a insolvência do vendedor);
- 8) Justiça do Trabalho. (inexistência de ações trabalhistas mesmo tratando-se de pessoas físicas, já que o imóvel residencial pode responder por dívidas para com o trabalhador doméstico).
- 9) Cartório de Notas. (quando uma das partes for representada por procuração e a mesma for antiga ou suscitar alguma dúvida, deve-se pedir a certidão de sua validade);
- 10) CND/INSS – Certidão negativa de débito para com a previdência social. (exigido de todas as pessoas, para a obtenção do termo de Habite-se, e para as pessoas jurídicas sempre que estiverem alienando um imóvel pertencente ao seu ativo imobilizado. As pessoas jurídicas que exerçam a atividade de construção e venda de imóveis estão dispensadas de sua apresentação);
- 11) Certidão de regularidade de situação junto ao INSS (para pessoas jurídicas que exerçam a atividade de construtor, renovável a cada seis meses);

5.3 - OUTROS DOCUMENTOS:

Paralelamente às certidões, que como foi visto, podem recair sobre o imóvel ou sobre o seu titular, existem ainda alguns documentos que tornam-se necessários em virtude do modo com que é feita a operação imobiliária. Alguns casos:

- 1) Manifestação escrita de desistência firmada pelo locatário quanto ao direito de preferência que lhe é assegurado pelo artigo 27 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato)
- 2) Autorização judicial. (para venda de bens de menores, incapazes, no curso de inventário, etc);
- 3) Carta de arrematação. (para bens adquiridos em leilão ou praça):
- 4) Termo de Habite-se. (para imóvel novo);
- 5) Certidão do Cartório de Registro de Imóveis onde conste a averbação de: construção; demolição; acréscimo de construção; desmembramento; remembramento; alteração de nome ou do estado civil do alienante;
- 6) Declaração de inexistência de débito condominal (fornecido pelo síndico, quando se tratar de imóvel de condomínio);
- 7) Autorização para baixa de hipoteca quando houver a quitação de imóvel hipotecado;
- 8) Certidão negativa de decreto desapropriatório do poder municipal;
- 9) Certidão atualizada do Registro de Comércio, para pessoas jurídicas;
- 10) Certidão atualizada do Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas para sociedades civis, esportivas, religiosas, associações e demais entidades de registro obrigatório;

Visto assim a importância da documentação numa operação imobiliária, seja quanto ao imóvel, seja quanto às partes, ficam ainda outras etapas em que o profissional do ramo imobiliário precisa conhecer bem, para que o negócio por ele intermediado possa ter princípio, meio e fim, de maneira correta e que, acima de tudo, faça jus à sua remuneração. Ao bom serviço deve estar a boa remuneração. Entre essas etapas está o perfeito conhecimento da Lei dos Registros Públicos, especificamente quanto ao título Registro de Imóveis e a Lei dos Notários e Registradores.

III - REGISTRADORES PÚBLICOS E NOTÁRIOS

Registros Públicos – Lei nº 6.015/73

Notários e Registradores – Lei nº 8.935/94

1 - REGISTROS PÚBLICOS - Lei nº 6.015/73

Registros Públicos são os serviços de natureza registral, que têm por finalidade dar autenticidade, segurança e publicidade aos atos jurídicos quanto ao estado e à capacidade das pessoas, bem como perpetuar documentos destinados à prova de atos jurídicos em qualquer tempo que se fizer necessário.

É de competência exclusiva e privativa da União legislar sobre registros públicos (Artigo 22, inciso XXV da CF). Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, constituem a preocupação maior, no sentido de dar confiabilidade a toda uma série de documentos de ordem material e pessoal, que acompanham a vida do cidadão, desde o nascimento até sua morte, envolvendo da certidão de nascimento até o atestado de óbito, passando por seu estado civil, seus bens, suas dívidas, etc.

O Código Civil em diversos artigos dispõe sobre a propriedade, porém, é na legislação específica que vamos encontrar a normatização de todo o procedimento para segurança e eficácia dos atos que requerem **formalidade**, não só naquilo que envolve imóveis, mas também naqueles que, essenciais ou não, necessitam de validade em si mesmo ou perante terceiros e que Wilson de Souza Campos Batalha (Comentário à Lei dos Registros Públicos), esquematiza como:

- a) Formalidade para mera oponibilidade a terceiros (eficácia *erga omnes*);
- b) Formalidade essencial (eficácia *inter partes*);
- c) Formalidade cautelar (autenticidade, segurança).

O Registro Público, tal como funciona atualmente, foi o resultado da necessidade de disciplinar e ordenar os diversos procedimentos de natureza civil tais como registros pessoais (nascimento, casamento, óbito); registros de pessoas jurídicas (constituição, alterações, títulos e documentos); registros imobiliários (compra e venda, hipoteca, penhora) etc;

A complexidade que envolve os direitos e as obrigações das pessoas não só consigo mesmo, mas também nas relações com outras pessoas e com o poder público, fez com que o Estado assumisse o papel de moderador e responsável pela estrutura e funcionamento dos meios necessários para o equilíbrio dessas relações. Daí porque o inciso XXV do artigo 22 da Constituição Federal que atribui à União, a competência privativa para legislar sobre os registros públicos.

A Lei nº 6.015, de 31.12.1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos, que, em substituição ao Decreto nº 4.857/39 fez profundas modificações no sistema até então em vigor.

Dividiu os Registros Públicos em cinco Títulos num total de 299 artigos assim distribuídos:

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

- Título I - Das Disposições Gerais – arts. 1 a 28;
- Título II - Do Registro Civil das Pessoas Naturais – arts. 29 a 113;
- Título III - Do Registro Civil das Pessoas Jurídicas – arts. 114 a 126;
- Título IV - Do Registro de Títulos e Documentos – arts. 127 a 166;
- Título V - Do Registro de Imóveis – arts. 167 a 299.

Ao longo de sua história, o Brasil foi instituindo a legislação civil própria para os atos a que hoje estão reunidos sob a Lei nº 6.015/73 conforme divisão acima. Houve uma legislação esparsa sobre os registros civis até 1939, quando foram reunidas através do Decreto nº 4.857. Este Decreto vigeu por mais de trinta anos, recebendo ao longo desse período, diversas alterações em decorrência das novas formas e modos de vida por que passou a sociedade brasileira, tais como a Lei do Divórcio, a verticalização da propriedade, o surgimento do Banco Nacional de Habitação, e muitas outras que se tornaram necessárias às novas relações envolvendo pessoas e suas relações patrimoniais. Daí o surgimento da referida Lei nº 6.015/73, cujos efeitos jurídicos podem ser de três espécies básicas: Constituir, provar e tornar públicos certos atos da vida das pessoas. Vejamos cada um deles:

- a) **Efeitos Constitutivos** – sem o registro o direito não nasce. O nascimento deste direito se efetiva a partir do momento em que se opera o registro. São exemplos:
 - Casamento, a adoção e a emancipação, no registro civil;
 - Os atos constitutivos da pessoa jurídica, no registro civil de pessoas jurídicas;
 - A aquisição da propriedade imóvel, no registro de imóveis.
- b) **Efeitos Comprobatórios** – o registro prova a existência e a veracidade do ato ou situação à qual se reporta. Habilita à prática e o exercício de determinadas atividades. Não havendo o registro não se prova a personalidade jurídica. São exemplos:
 - assento de óbito da pessoa presumidamente morta, no registro civil de pessoas naturais;
 - a matrícula de jornal, para provar a não clandestinidade, no registro de títulos e documentos;
- c) **Efeitos Publicitários** – o ato registrado, com raras exceções, é acessível ao conhecimento de todos, interessados e não interessados. Tem eficácia contra terceiros. São exemplos:
 - a interdição e declaração de ausência, no registro civil de pessoas naturais;
 - os contratos de locação de serviços não atribuídos a outros registradores, no registro de títulos e documentos;
 - a promessa de compra e venda.

O artigo 1º da citada Lei dos Registros Públicos, normatizando e regulando os serviços de cartórios de registros, dá-lhes as atribuições e o campo de suas atividades, prescrevendo:

Art. 1 – Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º - Os registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I – o registro civil de pessoas naturais;
- II – o registro civil de pessoas jurídicas;
- III – o registro de títulos e documentos;
- IV – o registro de imóveis.

§ 2º - Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.

Os demais registros a que se refere o parágrafo segundo não se enquadram na Lei dos Registros Públicos por terem um disciplinamento especial, valendo observar que em sua maioria estão vinculados ao Direito Mercantil, enquanto que os Registros Públicos, precipuamente tratam de assuntos de natureza civil, tendo raríssimas exceções, como o registro de penhor de máquinas e aparelhos usados na indústria, e dos empréstimos sob forma de debêntures. Assim, têm legislação fora do âmbito dos Registros Públicos, entre outros:

- Registro de Comércio (Atividades subordinadas às Juntas Comerciais);
- Direitos autorais;
- Das sociedades anônimas;
- Das marcas e patentes;
- Empresas de mineração;
- Aeronaves e embarcações;
- Atividades florestais, etc...

2 - NOTÁRIOS E REGISTRADORES – Lei nº 8.935/94

Posteriormente à Lei dos Registros Públicos, quando da promulgação da Constituição de 1988, no sentido de aprimorar a função dos cartórios de notas e de registro, tratou a Carta Magna do assunto, no artigo 236 que diz:

“os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público”.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário”.

Esta Lei a que se refere o parágrafo primeiro, foi sancionada em 21 de novembro de 1994, através do número 8.935, e que em seu artigo 5º classifica esses serviços em:

- I) Tabeliães de notas;
- II) Tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;
- III) Tabeliães de protesto de títulos
- IV) Oficiais de registro de imóveis;
- V) Oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

- VI) Oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas;
- VII) Oficiais de registro de distribuição.

Estes sete serviços classificados acima, podem ser divididos em dois grupos:

- a) - **Os cartórios dos Notários**, compreendendo os itens I, II e III;
- b) - **Os cartórios dos Registradores**, compreendendo os demais itens;

Como já frisado, é de competência da União legislar sobre os atos notariais e de registros, e de competência dos Estados a sua aplicação. Assim, a delegação de poderes emana do Estado através do seu Poder Judiciário e com jurisdição somente no território estadual. É na organização judiciária de cada Estado da federação que estão contidas as normas de funcionamento dos Cartórios, bem como o disciplinamento e fiscalização das atividades cartoriais, inclusive com relação às taxas e emolumentos cobrados para a prestação do serviço específico de sua categoria, obedecendo todavia os princípios gerais contidos na Lei dos Registros Públicos e na Lei nº 8.935/94, que são leis federais.

Os cartórios de notas e de registros funcionam em caráter privado, porém, são exercidos por delegação do poder público, que regula e disciplina o seu funcionamento. O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, conforme previsto no artigo 236 da Constituição Federal e regulamentado na citada Lei 8.935/9, em que um dos requisitos para o ingresso nessa atividade, é ser bacharel em direito.

Tendo fé pública, por força da lei que delega ao oficial do Cartório tal prerrogativa, as suas declarações são revestidas de confiança, eficácia e segurança. Daí porque, reputam-se como verdadeiros todos os assentamentos e certidões feitos no desempenho de suas funções.

O Cartório, através de seus oficiais e prepostos têm o dever de atender, informar e certificar o que for de direito e com obediência aos prazos que a lei estabelece, com responsabilidade civil e penal por todos os atos praticados.

As expressões *oficial de registro*; *registrador*, *notário* e *tabelião* merecem uma observação de caráter esclarecedor. A Lei nº 8.935/94 em seu artigo 3º usa como sinônimos “*Oficial de Registro*” ou “*Registrador*” e “*Notário*” ou “*Tabelião*”. Assim, livre é a utilização para designar os titulares dos Cartórios de Registro (Oficial de Registro ou Registrador) e os titulares dos Cartórios de Notas (Notário ou Tabelião). Na prática temos que o notário, de acordo com sua especialidade será chamado de tabelião de notas ou de tabelião de protestos.

O formalismo, a autenticidade, a publicidade e a legalidade são elementos essenciais nas operações imobiliárias, razão porque há um grande vínculo entre as empresas imobiliárias, os cartórios de notas e os cartórios de registro. As primeiras aproximam as partes, os segundos formalizam a vontade e os últimos legitimam e perpetuam os atos em que uma propriedade muda de dono.

3 - DOS CARTÓRIOS DE NOTAS

Além de lavrar escrituras de compra e venda de imóveis, os Cartórios de Notas exercem ainda outras funções que, por força de lei, são exclusivas, como bem atestam os artigos 6º e 7º da já citada Lei nº 8.935, conforme transcrição a seguir:

Art. 6º - Aos Notários compete:

- I) Formalizar juridicamente à vontade das partes;
- II) Intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
- III) Autenticar fatos.

Art. 7º - Aos Tabeliães de Notas compete com exclusividade:

- I) Lavrar escrituras e procurações, públicas;
- II) Lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
- III) Lavrar atas notariais;
- IV) Reconhecer firmas;
- V) Autenticar cópias.

No Cartório de Notas, os atos podem ser de declaração do tabelião ou das partes. Por declaração do tabelião, entendem-se aqueles atos que certificam a veracidade e autenticidade de documentos, tanto públicos como particulares, como por exemplo, o reconhecimento de firma, certidões extraídas de originais que se encontram em seus arquivos; autenticação de documentos mediante apresentação de originais. Já os atos por declaração das partes entendem-se aqueles em que o tabelião formaliza a manifestação da vontade das pessoas e que requer o instrumento público por obrigatoriedade legal ou então por opção dos interessados. São exemplos dos que necessariamente requerem instrumento público: a escritura de compra e venda, a emancipação, o usufruto. Por livre opção dos interessados: alguns tipos de procurações; contrato particular de compra e venda.

O reconhecimento de firma pelo Cartório de Notas pode ser de quatro tipos diferentes, a saber:

- Autêntico – quando a assinatura é feita na presença do Oficial do Cartório, devendo disto constar da certidão ou do carimbo apostado ao documento;
- Semi-autêntico – quando a assinatura não é feita na presença do Oficial do Cartório, porém no momento do reconhecimento o autor da assinatura comparece ao Cartório e afirma ser sua a assinatura;
- Por semelhança – é o reconhecimento da assinatura por comparação com a que existe nos arquivos do cartório;
- Por abono – acontece quando o reconhecimento é feito em razão da declaração de duas testemunhas que atestam a autenticidade da assinatura.

Esta diferenciação é de extrema importância quando se questiona a veracidade e autenticidade da assinatura em determinado documento, para ser atribuída responsabilidade ou não ao Cartório de Notas. Somente nos dois primeiros

casos de reconhecimento de firma – o autêntico e o semi-autêntico – é que pode ser atribuída responsabilidade ao Oficial do Cartório, porquanto, são os dois únicos que são revestidos de “Fé Pública”, conforme bem atesta o artigo 369 do Código de Processo Civil, que preceitua:

Art. 369 – Reputa-se autêntico o documento, quando o Tabelião reconhecer a firma do signatário, declarando que foi aposta em sua presença”.

Em alguns Estados brasileiros, tem havido provimento dos Tribunais de Justiça determinando que certos documentos só poderão ter o reconhecimento de firma do tipo autêntico, ou seja, na presença do signatário. O exemplo mais comum é o reconhecimento de firma nos Certificados de Venda de Veículos.

É livre a escolha do Cartório de Notas para lavrar a escritura de venda de um imóvel, qualquer que seja o domicílio das partes e qualquer que seja o lugar de situação em que este imóvel esteja. Um imóvel existente em Goiânia, poderá ter sua escritura lavrada em qualquer parte do território nacional, desde que sejam apresentados os documentos probatórios de propriedade, bem como as certidões obrigatoriamente necessárias ao ato.

Mesmo fora do território nacional, uma escritura poderá ser lavrada, devendo para tal, as partes dirigirem-se ao Consulado Brasileiro, ainda que não residam na área abrangida pela representação consular. Ali, em livro próprio, é formalizado o ato e que, igualmente a qualquer outra escritura, deverá ser levada a registro no Cartório de Registro da circunscrição a que pertence o bem.

4 - DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Dentro dos Registros Públicos, o tópico que mais interessa ao profissional do ramo imobiliário é o que trata do Registro de Imóveis. O título V da Lei 6.015/73 é todo dedicado a ele. Vai dos artigos 167 ao 288 e que constitui o repositório fiel da propriedade imóvel, bem como os atos e negócios que a ela se referem.

Antes de entrar em vigor a atual lei dos Registros Públicos, o sistema imobiliário brasileiro era regido pelo Decreto nº 4.857/39, cuja importância ainda hoje se manifesta, porquanto, não raro encontramos muitos imóveis registrados segundo esse sistema e, além do mais, para se conhecer a trajetória documental de um imóvel em período anterior ao ano de 1973, necessariamente teremos que recorrer ao sistema antigo.

A Lei nº 6.015/73 tem um total de 299 artigos, dos quais 133 tratam especificamente do Registro de Imóveis, o que bem demonstra a importância de seu estudo para todos que de uma forma ou outra estão envolvidos no direito da propriedade imóvel, seja como comprador, vendedor ou profissional do direito ou das ciências imobiliárias.

Pela nova legislação, o Cartório de Registro de Imóveis deve ter obrigatoriamente cinco livros com dimensões e funções pré determinadas na própria Lei dos Registros Públicos e que são assim distribuídos:

- Livro 1 - Protocolo;**
- Livro 2 - Registro Geral;**
- Livro 3 - Registro Auxiliar;**
- Livro 4 - Indicador Geral;**
- Livro 5 - Indicador Pessoal.**

Vejamos resumidamente os livros 1, 3, 4 e 5, ficando por último o livro 2, que requer uma maior atenção por tratar-se do livro onde são feitas as anotações fundamentais da vida de um imóvel, tal seja, a matrícula, o registro e a averbação, razão maior de nosso estudo.

Livro 1 – Protocolo. Aberto e encerrado diariamente tem a finalidade de apontar em ordem numérica crescente todos os títulos que ingressarem no Cartório, para registro ou para averbação. Nenhum pretexto poderá ser usado para se recusar o recebimento e o apontamento neste livro. Além do número que se destina ao documento apresentado, há também de ser consignada a data da apresentação, para que, assim fique assegurado o direito de prioridade de um direito real sobre o outro, em decorrência da anterioridade de seu lançamento no registro imobiliário.

Livro 3 – Registro Auxiliar. Neste livro são registrados documentos que muito embora não se refiram diretamente ao direito real de determinado imóvel matriculado, tem com ele alguma ligação acessória. Daí porque, neste Livro só é possível fazer qualquer anotação que verse sobre imóvel constante do Livro 2, ou seja, que já esteja matriculado e registrado. São exemplos de documentos lançados no Registro Auxiliar:

- I) Convenções de condomínio;
- II) Contratos de penhor rural;
- III) Pactos antenupciais ;
- IV) Debêntures, etc. (As debêntures são emitidas por sociedades anônimas que conferem a seus titulares, direito de crédito contra elas – as empresas – assegurado por garantia real).

Livro 4 – Indicador Real. Nele são anotados todos os Imóveis constantes dos demais livros, mencionando-se os números de ordem da matrícula, no Livro 2, Registro Geral e do Livro 3, Registro Especial. Dessa forma, a partir de dados identificadores de certo imóvel, passando pelo Indicador Real pode-se identificar a sua matrícula. Os dados constantes da matrícula deverão ser idênticos ao do Indicador Geral. Havendo algum elemento novo na matrícula, registro ou averbação, tal fato deverá necessariamente ser também lançado neste Livro 4, mantendo assim a permanente uniformidade.

Livro 5 – Indicador Pessoal. Neste livro fazem-se os registros dos nomes de todas as pessoas que direta ou indiretamente figurem nos outros livros. É feito em ordem alfabética do nome pessoal e acompanhado dos números da matrícula, registro ou averbação referente a essas pessoas. Assim, pelo nome da pessoa é possível identificar a que imóvel ela está relacionada seja ativa ou passivamente, conforme dispõe o artigo 180 da Lei 6.015.

Livro 2 – Registro Geral. É destinado à matrícula, registro e averbação, é o que traz maior uso e complexidade na sua utilização e o de que o Corretor de Imóveis mais precisa conhecer. Para seu melhor entendimento, devemos partir das conceituações de seus elementos básicos: matrícula, registro e averbação.

MATRÍCULA: É a formalidade da inscrição. Tem caráter formal de cadastro, sem interferência direta em relação ao direito das partes. É a matrícula o ato identificador e que caracteriza a individualização do imóvel, impedindo assim que ele se confunda com outro, assegurando ao seu proprietário o direito real contra terceiros. Daí porque o Artigo 236 da Lei dos Registros Públicos estabelece que **“nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado”**. Cada número de matrícula é único e exclusivo de determinado imóvel, não havendo dois ou mais imóveis com a mesma matrícula. Cada Cartório de Registro de Imóveis, a partir da entrada em vigor da Lei dos Registros Públicos, deu nova numeração aos imóveis sob sua jurisdição partindo-se do número um em ordem crescente e permanente.

Prescreve a Lei nº 6.015/73:

Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 – Registro Geral – obedecido o disposto no art. 176.

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

REGISTRO: Resultou na fusão dos antigos termos “transcrição” e “inscrição” existentes no Decreto nº 4.857/39 em que se usava o Livro 3 para a transmissão do domínio e o Livro 2 para a inscrição da hipoteca. Diz o art. 168 da Lei nº 6.015/73 que *“Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis”*.

Ao fazer esta fusão a lei considerou como ato de registro a aquisição definitiva da propriedade como **transcrição** (*transmissão de domínio*) e igualmente atos de registro a **inscrição** quando tratar-se de promessas de venda, cessões de promessa, gravames de ônus reais, etc. (*registros de ônus reais*). A distinção aqui feita é meramente para efeitos de caracterizar a terminologia ora unificada sob o nome de “registro” e a forma distinta como que eram tratados esses atos na legislação anterior.

O registro tem o objetivo de assegurar aos respectivos titulares o direito de propriedade, ou os direitos reais que sobre ela incide. Todos os atos que determinam a transmissão de domínio, só tem a sua eficácia plena a partir de seu registro. Pelo seu aspecto formal, o Registro só é possível quando atendidos certos requisitos quanto às pessoas, ao bem e os direitos que com ele se relacionam. Assim, pelo artigo 172, temos que, realiza-se o registro de direitos reais sobre imóveis para:

- a) sua constituição, transferência e extinção;

- b) sua validade em relação a terceiros;
- c) assegurar sua disponibilidade

Art. 176. O Livro nº 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro 3.

AVERBAÇÃO: É a anotação de retificação, alteração ou complementação de qualquer dado ou ocorrência que traz nova característica na Matrícula ou no Registro do imóvel. Só haverá a averbação quando anteriormente o imóvel já estiver matriculado ou registrado. É um ato acessório em relação ao registro. É através dela que se corrigem erros e omissões, se preenchem lacunas, atualizam-se dados e complementam-se informações referentes ao imóvel ou às pessoas envolvidas na matrícula ou no registro.

Ocorre a averbação somente quando a parte interessada requeira por si ou através de procurador e desde que alicerçada em documento hábil ou por ordem judicial. Ressalte-se que por parte interessada entende-se somente a pessoa que consta do registro, seja como adquirente, como anuente ou como interveniente.

O artigo 167 da Lei dos Registros Públicos enumera os diversos tipos de documentos que, relacionando-se a imóveis, devem, ao lado da matrícula, constar o registro. A averbação, quando for o caso, deverá também ser feita nas situações previstas no citado artigo, que na sua íntegra assim se expressa:

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – O REGISTRO:

1. da instituição do bem de família;
2. das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
3. dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
4. do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
5. das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
6. das servidões em geral;
7. do usufruto e do uso sobre imóveis e de habitação, quando não resultarem do direito de família;
8. das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
9. dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
10. da enfiteuse;
11. da anticrese;
12. das convenções antenupciais;
13. das cédulas de crédito rural;

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

14. das cédulas de crédito industrial;
15. dos contratos de penhor rural;
16. dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
17. das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
18. dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência deste Lei;
19. dos loteamentos urbanos e rurais;
20. dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
21. das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
22. Revogado pela Lei nº 6.850, de 12.11.1980);
23. dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
24. das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas de herança;
25. dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
26. da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
27. do dote;
28. das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;
29. da compra e venda pura e condicional;
30. da permuta;
31. da dação em pagamento;
32. da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota de capital;
33. da doação entre vivos;
34. da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
35. da alienação fiduciária em garantia de coisa móvel;
36. da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedida à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento, popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda;
37. dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;
38. vetado;
39. da constituição do direito de superfície de imóveis urbanos;

O item 35 acrescentado pela Lei nº 9.514 de 20/11/1997 (Alienação Fiduciária de Imóvel);
O item 36 acrescentado pela Lei nº 9.785 de 29/01/1999;
O item 28 com nova redação em razão do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10/07/2001)

Os itens 37, 38 e 39 acrescentados pela Lei nº 10.257 (Estatuto da Cidade)

II – A AVERBAÇÃO:

1. das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
2. por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
3. dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
4. da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
5. da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
6. dos atos pertinentes a unidades autônomas condominais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
7. das cédulas hipotecárias;
8. da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
9. das sentenças de separação de dote;
10. do restabelecimento da sociedade conjugal;
11. das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade imposta a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
12. das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
13. ex officio, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;
14. das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;
15. da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor da entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros;
16. do contrato de locação, para os fins de exercício de direitos de preferência;
17. do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fundiário;
18. da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;
19. da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;
20. da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

Ítem 17 acrescentado pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997 (Alienação Fiduciária de Imóvel).
Ítems 18, 19 e 20 acrescentados de conformidade com o Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001.

QUESTIONÁRIO

PERGUNTAS:

ELISIO ANTUNES FERREIRA

RESPOSTAS:

ANA MÔNICA BARBOSA DA CUNHA

ANTONIO SPINETTI

EDUARDO SEIXO DE BRITO

MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA

1 – O QUE É MEDIAR UMA TRANSAÇÃO COM DILIGÊNCIA E PRUDÊNCIA ?

É tomar todas as cautelas no sentido de se informar sobre as condições do imóvel, a legitimidade e capacidade das partes, seja pessoalmente ou por seus representantes e a regularidade do imóvel. Verificar todas as certidões necessárias para legitimar a transmissão do bem. Igualmente resguardar o vendedor quando houver parcelamento de pagamento no sentido de não deixá-lo sem uma garantia de liquidez no recebimento.

Vide Art. 723 do Novo Código Civil e o Art. 4º. Incisos I e II do Código de Ética Profissional.

2 – QUAIS DOCUMENTOS QUE O CORRETOR DE IMÓVEIS DEVE OBRIGATORIAMENTE SOLICITAR DO PROPRIETÁRIO PARA INTERMEDIAR A VENDA DE UM IMÓVEL?

OBRIGATÓRIAS:

- Contrato de Opção de Venda ou autorização por escrito;
- Prova de titularidade de propriedade do imóvel;
- Prova de capacidade e legitimidade do proprietário para vender;
- Certidão da situação do imóvel.

RECOMENDÁVEIS:

- Certidão do Cartório Distribuidor Civil do Proprietário.
- Certidões do Cartório Distribuidor da Justiça Federal
- Certidões do Cartório Distribuidor da Justiça do Trabalho
- Certidões do SPC e SERASA
- Em se tratando de pessoa jurídica, certidões dos sócios
- Demais certidões conforme a natureza do imóvel.

3 – DE QUE MANEIRA O CORRETOR DE IMÓVEIS DEVE PRESTAR INFORMAÇÕES SOBRE O ANDAMENTO DOS NEGÓCIOS LHE FORAM CONFIADOS?

Por escrito, não omitindo dados que poderiam caracterizar como negligência ou má-fé.

4 – COMO O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE ASSEGURAR AO CLIENTE COMPRADOR ACERCA DA SEGURANÇA OU RISCO DE UM NEGÓCIO?

Através de documentos probatórios de titularidade e idoneidade do vendedor (certidões das Séc. das Fazendas, Judiciário, INSS, Condomínio e Registro de Imóveis e outros conforme as particularidades do negócio).

5 – O QUE PODE O CORRETOR DE IMÓVEIS EXIGIR CONSTAR NUMA ESCRITURA PARA SEGURANÇA SUA E DOS CLIENTES?

Condições da venda; forma de entrega do imóvel; garantias quando restar pagamentos futuros; existência ou não da evicção de direitos, responsabilidade

pelos vícios redibitórios, cláusula penal, cláusula rescisória e tudo mais que possa tornar a escritura transparente quanto aos direitos e obrigações das partes envolvidas.

6 – A VALORIZAÇÃO OU DEPRECIAÇÃO REPENTINA DE UM IMÓVEL PODE OBRIGAR O CORRETOR DE IMÓVEIS A RESPONDER POR AÇÃO DE PERDAS E DANOS PERANTE O VENDEDOR?

Se, reservadamente o Corretor de Imóveis tinha conhecimento dessa repentina valorização e a omitiu do proprietário, ele poderá ser punido a indenizar por perdas e danos com base no Art. 723 do NCC e também poderá ser punido pelo CRECI com fundamento no inciso II do Art. 4º. do Código de Ética Profissional.

7 - SE O IMÓVEL FOR VENDIDO EM PRESTAÇÕES MENSAIS E O COMPRADOR APÓS QUITAÇÃO VERIFICAR QUE O PREÇO DE MERCADO NÃO ALCANÇA O VALOR PAGO, PODE RECLAMAR PERDAS E DANOS?

A compra e venda de imóvel é uma operação que envolve uma série de situações econômicas. Evidente que, se a venda foi feita a prazo, no preço do imóvel estarão embutidos os juros, o que, naturalmente vai alterar o valor total pago. Se a valorização do imóvel for inferior à taxa de juros do período de pagamento das prestações, o bem estará custando mais do que seu valor de mercado. Ao contrário, se a valorização for superior aos juros, o imóvel estará com seu preço de custo inferior ao que foi pago. São situações normais a que qualquer aquisição sujeita o comprador aos riscos, não havendo portanto nenhuma responsabilidade por parte de quem intermediou a operação.

8 - ACEITAR A ESCRITURA DE UM IMÓVEL POR VALOR DIVERSO DO REALIZADO PODE VIR COMPROMETER O CORRETOR DE IMÓVEIS?

Sim, se o Corretor de Imóveis comprovadamente, induziu o cliente a aceitar tal situação, estará ele ferindo o Código de Ética Profissional. Além do mais, na esfera do direito, poderá ele ser responsabilizado por induzir alguém a cometer crime contra a Fazenda Pública.

9 – OS HONORÁRIOS PELA INTERMEDIÇÃO PODERÃO SER LIVREMENTE PACTUADOS?

Não, com relação ao percentual mínimo; sim, no que diz respeito à forma de pagamento. Constitui infração grave a cobrança de honorários inferiores à tabela elaborada pelo Sindicato da categoria e homologada pelo CRECI da região respectiva. Art. 6º, inciso V do Código de Ética Profissional.

10 - COMO O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE PROVAR QUE REALIZOU O NEGÓCIO E QUE HOUVE ARREPENDIMENTO DE UMA DAS PARTES PARA PODER RECLAMAR OS HONORÁRIOS?

Através da proposta de compra devidamente formalizada ou através do compromisso de compra e venda devidamente assinado.

Vale ressaltar que, munido de tal documento é possível pleitear o recebimento dos honorários devidos juntos aos órgãos do Poder Judiciário. Vide Art. 725 do NCC.

11 - COMO DEVE PROCEDER O CORRETOR DE IMÓVEIS DE IMÓVEIS PARA SALVAGUARDAR PERANTE O VENDEDOR OU COMPRADOR DE POSSÍVEL INJUNÇÃO DE INÉRCIA OU OCIOSIDADE, QUE VISE SUA EXCLUSÃO DO NEGÓCIO.

Além do contrato de opção de vendas preenchido e assinado, o Corretor de Imóveis obrigatoriamente deverá ter uma participação ativa no negócio, fornecendo às partes todas as informações que tiver conhecimento sobre a transação, e se possível por escrito, principalmente a proposta e contra proposta ou a aceitação do que foi pactuado.

12 - COMO O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE PROVAR QUE ALGUM NEGÓCIO REALIZOU-SE COMO FRUTO DO SEU TRABALHO?

Através de documentos identificadores de seu trabalho (Ex.: opção, proposta, anúncios, etc) ou por intermédio de prova testemunhal.

13 - ATÉ QUE PRAZO PODE O CORRETOR DE IMÓVEIS RECLAMAR HONORÁRIOS POR NEGÓCIO REALIZADO COMO FRUTO DE SEU TRABALHO?

Pelo Novo Código Civil, art. 206, § 5º, inciso II, prescreve em cinco anos “a pretensão dos profissionais liberais em geral, pelos seus honorários, contado o prazo da conclusão dos serviços, da cessação dos respectivos contratos ou mandato”.

14 – QUAIS SÃO AS NORMAS DA LEGISLAÇÃO ESPECIAL QUE REGEM OS PRECEITOS DA CORRETAGEM?

- Código Civil.
- Código de Ética.
- Lei 6.530/78 (regula o exercício da profissão de Corretor de Imóveis);
- Decreto nº 81.871/78 (regulamenta a lei 6.530);
- Resoluções do COFECI.

15 – O CORRETOR DE IMÓVEIS QUE VENDE IMÓVEL NA PLANTA (LANÇAMENTO) TEM OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA COM O INCORPORADOR?

Sim. Com fundamento do disposto no Art. 28 do CDC, bem como os artigos do NCC, respondem solidariamente e conforme a Lei 4591 Art 65 § 1º. poderá ser co-autor do delito.

16 – O QUE PODERÁ ACARRETAR AO CORRETOR DE IMÓVEIS QUE VENDER LANÇAMENTO E O INCORPORADOR DEIXAR DE ENTREGAR A OBRA NO PRAZO CERTO? MANOEL DIAS

Conforme inciso VI, do art. 66, da Lei 4.591/64, multa de 05 a 20 vezes o maior salário mínimo legal vigente no país para o incorporador. Nos casos de contratos relativos à incorporação de que não participe o incorporador, entre outros,

também o Corretor de Imóveis responderá solidariamente pelas faltas capituladas no artigo, desde que figurem no contrato.

17 – QUAIS CUIDADOS DEVERÃO SER TOMADOS PELO CORRETOR DE IMÓVEIS DE IMÓVEIS, NA VENDA DE IMÓVEL RURAL, QUANTO ÀS POSSÍVEIS DIVERGÊNCIAS ENTRE A ÁREA DECLARADA E A EFETIVAMENTE EXISTENTE?

Para eximir-se de qualquer responsabilidade, deverá o Corretor de Imóveis, informar com precisão:

Qual o tamanho real do imóvel;

Qual a metragem que consta da escritura;

Exigir que conste da escritura ou do compromisso de compra e venda, se a transação é feita sob a forma “ad corpus” (preço pago de acordo com o tamanho real) ou “ad mensuram” (preço pago de acordo com a medida).

18 – AS CÓPIAS DOS DOCUMENTOS ACERCA DE UMA INTERMEDIÇÃO DEVEM SER GUARDADOS POR QUANTO TEMPO PARA SERVIREM DE PROVA NUMA POSSÍVEL CONTESTAÇÃO?

De conformidade com o teor dos documentos e da responsabilidade de quem intermediou a transação, poderá ser de até vinte anos, que é o prazo em que prescrevem os direitos pessoais para qualquer questionamento em juízo.

19 – OS BENS DEIXADOS AOS HERDEIROS DO CORRETOR DE IMÓVEIS PODEM SER OBJETO DE PENHORA OU OUTRO MEIO LEGAL PARA GARANTIR REPARAÇÃO DE DANOS A TERCEIROS PREJUDICADOS?

Não só do Corretor de Imóveis, mas de qualquer pessoa, uma vez que, ao falecer, imediatamente está aberta a sucessão e como tal, o espólio responde ativa e passivamente por todas as questões envolvendo o patrimônio do “de cujus”.. O Novo Código Civil é sintético no texto, porém amplo na aplicação ao estatuir que: “O direito de exigir reparação e a obrigação de prestá-la transmitem-se com a herança”.

Art.XXXXX JANTONIO

20 – A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS FEITA ATRAVÉS DE UMA EMPRESA IMOBILIÁRIA OU CORRETOR DE IMÓVEIS CARACTERIZA MEDIAÇÃO?

Conforme art. 3º, da Lei 6.530/78, sim, já que a profissão alcança a atividade de intermediar a compra, venda, permuta e locação de imóveis”.

21 – QUAIS SÃO OS DOCUMENTOS PROBATÓRIOS DE TITULARIDADE DO IMÓVEL?

A Responsabilidade do Corretor de Imóveis, Frente ao Novo Código Civil.

- Certidão expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- Escritura Pública de: Doação, compra e Venda, de Permuta, Cessão de Direitos, Hereditários;
- Contrato Particular de: Promessa de Compra e Venda, Cessão de Direitos; Formal de Partilha;
- Carta de Arrematação, Carta de Sentença, Carta de adjudicação, etc;