



Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



PROJETO DE LEI Nº 41/2024

“Fica instituído no calendário oficial do município o Dia Municipal do Corretor de Imóveis, a ser comemorado anualmente em 27 de agosto e dá outras providências”.

Autor: Juca Bortolucci

A Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste decreta:

Art. 1º Fica incluído no Calendário Oficial de Eventos do Município o Dia Municipal do Corretor de Imóveis, a ser comemorado anualmente em 27 de agosto.

Art. 2º A data a que se refere o artigo anterior poderá ser comemorada anualmente com reuniões, palestras, seminários ou outros eventos.

Art. 3º O evento de que trata esta lei poderá ser comemorado em qualquer outra data, dentro do mês referido, em caso de inviabilidade de aplicação do artigo 1º.

Art. 4º As despesas decorrentes da presente lei correrão por conta de dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação revogando-se todas as disposições em contrário.

Plenário “Dr. Tancredo Neves”, em 23 de janeiro de 2024.

JUCA BORTOLUCCI

Vereador



Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



JUSTIFICATIVA

Corretor de Imóveis

Cabe ao Corretor de Imóveis exercer profissionalmente a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária. Para exercer a sua função, o corretor deve firmar um contrato de mediação com o dono do imóvel. Este documento deve ser feito em duas vias e assinado por ambos e nele devem constar ainda o valor e condições de venda, a porcentagem ajustada e o estabelecimento do prazo que o corretor complete a mediação. Os corretores sindicalizados possuem uma série de benefícios, como por exemplo, um preço especial na colocação de anúncios de publicidade de imóveis, mas, no entanto, devem constar no anúncio o nome por extenso, do corretor e seu endereço, além do número do CRECI.

CRECI

No Brasil o corretor deve ser inscrito no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) de seu estado, que organiza o registro dos profissionais e regulamenta e fiscaliza a profissão e a atividade no âmbito estadual. Só podem se inscrever os profissionais formados em curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) ou curso superior em administração imobiliária. O honorário sobre a venda de um imóvel é devido ao corretor que intermediou a venda. Caso o proprietário não queira assinar uma opção de venda, ao menos os corretores deverão ter em mãos um controle de visita assinado pelo comprador, pois ele dá o direito ao honorário em caso de uma demanda judicial. É infração do código de ética o anúncio de imóvel, seja ele qual for, sem a devida autorização por escrito do proprietário do imóvel.

Valores do Imóvel

Em relação aos fatores que interferem no valor de um imóvel, além da lei da oferta e da procura, as proporções, o aproveitamento e a localização do imóvel também fazem parte desses fatores. A garantia de um negócio seguro e perfeito depende de uma série de documentos que devem estar devidamente registrados e regularizados, entre, pode-se citar: título de propriedade, certidão de filiação de domínio pelo prazo de 20 anos, certidão negativa de ônus pelo prazo de 20 anos, repetindo os nomes dos proprietários, da mesma forma que na certidão de filiação de domínio, etc. O valor é determinado oficialmente por um Avaliador de Imóveis com base nos princípios da engenharia de avaliações. O Registro de Imóveis é uma tarefa que é competida ao Oficial de Registro de Imóveis, que é o responsável pelo registro, averbação e matrícula do imóvel. Todo este processo aplicado sobre a compra de um imóvel, deve-se principalmente pelo fato de que, como determina o Código Civil, existe uma série proibições de vendas de imóveis, bem como de restrições para compradores. A escritura pública é um documento elaborado em cartório, por agente que detém a função pública. Em caso de bens imóveis, poderá ser registrado no cartório de imóveis, transmitindo a propriedade de determinado bem imóvel.[1] O art. 108 do Código Civil brasileiro dispõe sobre a escritura pública sendo essencial aos atos relativos transferência de bens imóveis com valor superior a trinta vezes o salário-mínimo. Art. 108. Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.[2] Existem casos em que não é necessário a escritura



Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

“Palácio 15 de Junho”



pública para a validade do negócio jurídico são eles: o compromisso de compra e venda de imóveis loteados (Lei nº 6.766/79,[3] art. 26 (urbano); e art. 7º, Dec.Lei 2.375/87[4] (rural)), a venda e compra de imóvel de qualquer valor com financiamento mediante a contratação da alienação fiduciária em garantia, o mútuo com alienação fiduciária em garantia imobiliária, nos termos do SFI (Lei nº 9.514/97,[5] arts. 38 e Parágrafo único do art. 22, com redação dada pela Lei nº 11.076/2004), a compra e venda de imóvel de qualquer valor com financiamento do SFH (art. 1º da Lei nº 5.049/66, que alterou o art. 61 da Lei nº 4.380/64), e, naturalmente, qualquer negócio jurídico envolvendo imóvel de valor igual ou inferior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País, por força da exceção trazida no artigo 108 do Código Civil.

O **Conselho Federal de Corretores de Imóveis** (COFECI), fundado em 1964, é um conselho profissional que no Brasil regula e fiscaliza a atividade do corretor de imóveis. A sede fica em Brasília mas sua atuação é exercida através dos *Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis* (CRECIs), que podem congrega vários estados ou apenas um único estado. O primeiro Conselho Regional foi o do Rio de Janeiro, e surgiu da lei de autoria do senador Benjamin Farah, a primeira a regulamentar a profissão de corretor de imóveis. Hoje são 25 Conselhos Regionais, o mais recente foi instalado no Estado do Acre, CRECI 26ª Região.

Plenário “Dr. Tancredo Neves”, em 23 de janeiro de 2024.

JUCA BORTOLUCCI
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BARBARA D'OESTE



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste. Para verificar as assinaturas, clique no link: <http://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=S1J8B8K4V1Z61K63>, ou vá até o site <http://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: S1J8-B8K4-V1Z6-1K63



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO Nº 449/2024 24/01/2024 10:03 - CHAVE: S1J8-B8K4-V1Z6-1K63