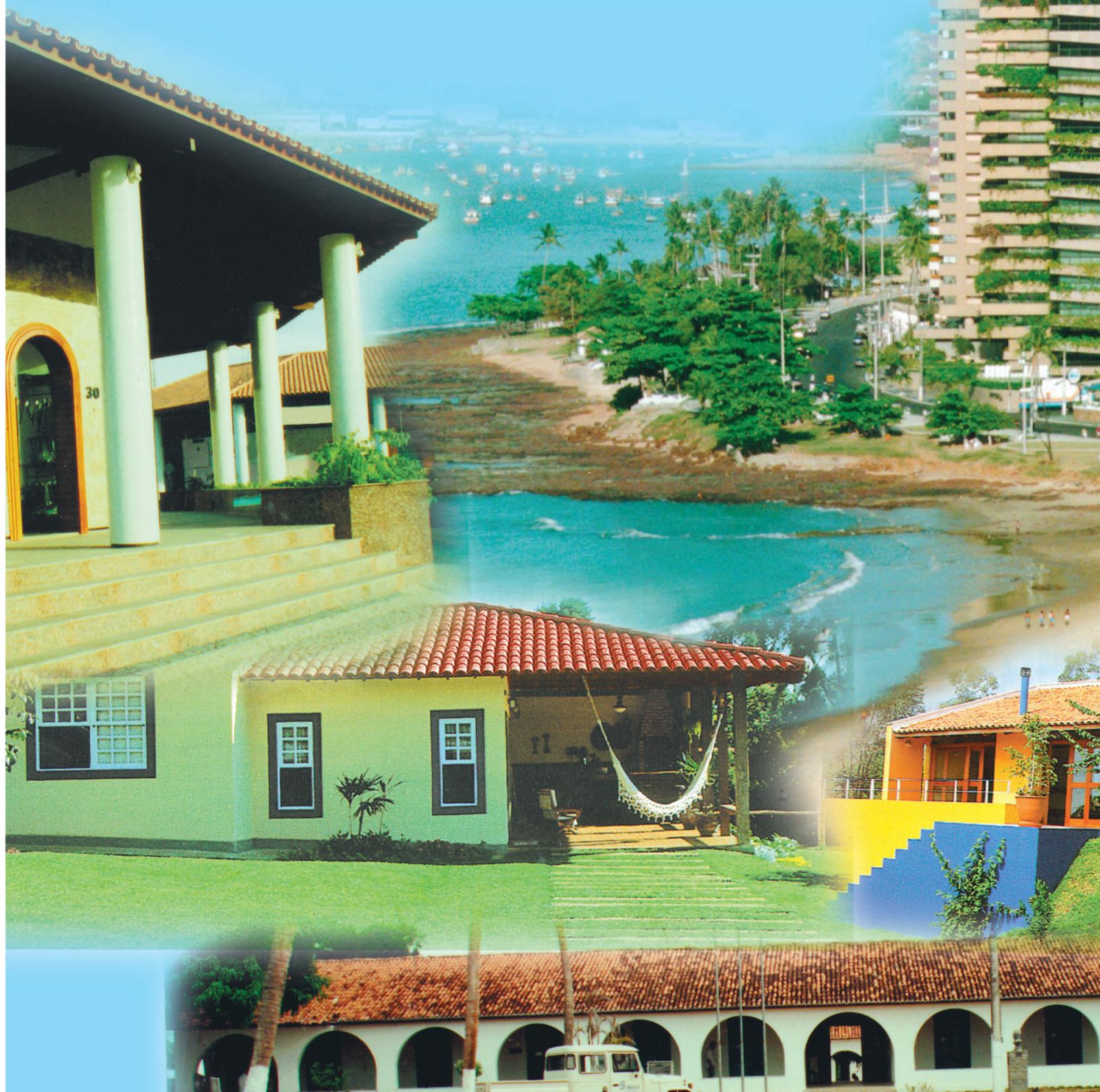


MÓDULO 3

BASES JURÍDICAS DO COMÉRCIO IMOBILIÁRIO

**Maria Dulceilma Chaves de Lucena
Fernando Antonio Maciel de Queiroz**





INTRODUÇÃO

Este módulo foi planejado com o objetivo de proporcionar aquisição de conhecimentos básicos do Direito, sua estrutura, sujeitos, objeto e relações jurídicas, contribuindo para a formação da cidadania e aprimoramento profissional do Corretor de Imóveis, bem como analisar alguns aspectos da legislação que regulamenta a profissão.

Não é pretensão do módulo torná-lo um especialista em Direito. Desejamos, entretanto, que os assuntos aqui tratados possam servir não só como fonte de conhecimentos mas, também, como fonte de consultas, podendo você, no seu dia-a-dia, aplicar o que vier a aprender.

Visando facilitar seu aprendizado, dividimos o módulo em duas etapas:

A primeira constará do estudo do conteúdo através de leitura prévia, resolução de exercícios práticos sobre os assuntos abordados e posterior conferência das respostas com o gabarito que se encontra no final do módulo.

Recomendamos cuidado quando se trata de termos jurídicos. As palavras adquirem, às vezes, no mundo do Direito, significados diferentes daqueles que os dicionários costumam atribuir-lhes.

A segunda etapa será desenvolvida em sala de aula e constituirá de explicação mais detalhada dos conteúdos anteriormente estudados, otimizando o processo ensino-aprendizagem.

Após conclusão da segunda etapa, você será submetido a Verificação de Aprendizagem, para avaliar o grau de aproveitamento da Unidade Temática.

De nossa parte, estaremos bastante recompensados se este módulo vier contribuir, de alguma forma, para sua formação como Corretor de Imóveis.



Capítulo I

1. Noções Básicas de Direito

O Direito é uma necessidade humana que nasce do relacionamento entre as pessoas.

As pessoas necessitam relacionar-se constantemente, umas com as outras, a vida em sociedade é a sua inclinação natural.

Para regular esse relacionamento social são criadas normas de conduta que visam harmonizar, disciplinar essa relação, evitando que em qualquer aglomerado humano impere a força e a vontade de cada um, isto é, resolvendo os conflitos de interesse.

Como você percebe, o Direito nasceu junto com a sociedade, é a história da própria vida, pois não se concebe o Direito fora da sociedade, nem a sociedade sem o Direito.



A sociedade é fruto da natureza do homem, mas, para existir necessita da convivência pacífica, que só se faz possível, mediante a obediência às normas jurídicas que garantem os direitos de cada um.

1.1. Conceito

Direito é regra de conduta, com força coativa.

Quando dizemos que o Direito é **regra de conduta**, queremos dizer que se trata de uma norma de conduta geral, à qual todos deverão obedecer, pois onde estiverem as pessoas, ali estará o Direito.

O que significa **força coativa**?

Significa que se as exigências ditadas pela lei não forem cumpridas, haverá uma sanção ou punição a ser exercida pelo poder competente. Ex.: se você não pagar uma prestação no dia determinado, sofrerá uma sanção (punição) de pagar o valor acrescido de juros e multa, portanto, terá como sanção o pagamento maior que o devido.

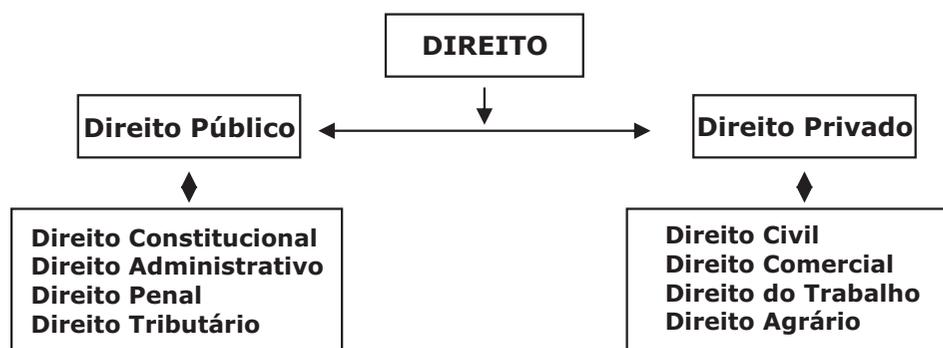
1.2. Classificação do Direito

Podemos classificar o direito em dois grandes ramos: **Público** e **Privado**, dependendo do interesse das pessoas envolvidas na relação jurídica.

Para efeitos didáticos e facilidade de compreensão, costuma-se estudar o Direito utilizando-se uma divisão em ramos ou segmentos. O mais usual é o que apresentamos no quadro abaixo, através do qual, você irá entender como o direito se divide:



O direito é estudado em ramos ou segmentos.



1.3. Direito Público

Predominam as normas voltadas para a ordem pública, tem por objeto principal a regulação dos interesses estatais e sociais, só alcançando as condutas individuais, de forma indireta. São normas imperativas e obrigatórias, como, por exemplo, a licitação.

1.4. Direito Privado

Predominam as normas de ordem particular, privada, voltadas para as pessoas, os bens, os fatos jurídicos, tais como: casamento, adoção, inventário, herança, compra e venda em geral, etc.

Como você observa, muitos são os ramos do Direito, porém, no seu dia-a-dia como Corretor (a) de Imóveis, alguns assuntos são mais importantes do que outros.

Começaremos estudando os assuntos tratados pelo **Direito Civil**, que é um ramo do Direito Privado. O **Direito Civil** disciplina as relações das pessoas entre si, os direitos e os deveres, as normas sobre o estado civil das pessoas (casamento) e as relações atinentes à família, às coisas, às obrigações e às sucessões.

Para entender tudo isso você deverá conhecer o **Código Civil**, embora não haja necessidade de estudá-lo todo. Com certeza você irá consultá-lo muitas vezes, portanto, se possível, tenha-o a seu alcance.

Como falamos no início do nosso estudo, o Direito acompanha a sociedade e, conseqüentemente, sua evolução. Por isso, o **Código Civil** teve necessidade de ser atualizado, já que o mesmo datava de 1916. O **Novo Código Civil** foi promulgado em 10 de janeiro de 2003, Lei nº 10.406, de 10.01. 2.002.

Vale ressaltar que o mais importante estatuto jurídico do nosso país é a nossa **Constituição Federal**, sendo esta considerada a lei fundamental da sociedade, por isso chamada de Lei Magna ou Lei Maior. A **Constituição Federal** contém normas referentes à estruturação do Estado, formação dos poderes públicos, forma de governo e aquisição do poder de governar, distribuição de competências, direitos, garantias e deveres dos cidadãos.

O Brasil já teve seis Constituições, sendo que a atual Constituição Federal foi promulgada em 05 de outubro de 1988. Pela sua importância no estudo do Direito, você deve tê-la sempre à mão.

2. DAS PESSOAS

Hoje, pessoa tem significado jurídico.

A ordem jurídica admite duas espécies de pessoas: as **peças naturais** ou **físicas** e as **peças jurídicas**. Ambas dotadas de personalidade jurídica, isto é, desempenham na sociedade um papel e possuem direitos e obrigações.



A palavra **peça** vem de "**persona**", que era uma espécie de máscara usada pelos artistas no teatro romano, para melhor caracterizar seus personagens, algo parecido com o que a "**maquiagem**" produz nos dias de hoje.

2.1. Pessoa Natural ou Física

A **peça natural** também chamada de **peça física**, é o ser humano, assim todo homem (sentido genérico) é **peça**.

Diz o **Novo Código Civil (Art. 1º)**:

"Toda peça é capaz de direitos e deveres na ordem civil".

É com sua "**peça**" que o ser humano faz marcar sua individualidade, seu modo de ser e características próprias.

A **peça natural** ou **física** é o sujeito do direito por excelência, um ser humano, independentemente de idade, raça ou sexo. Nasceu com vida, é **peça natural**, apta, portanto, a adquirir direito e assumir obrigações. Essa aptidão, que é conferida por lei, chama-se **personalidade jurídica**, primeiro atributo da **peça natural**.

"A personalidade civil da peça começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro." (Art. 2º do CC)

A personalidade jurídica da **peça natural** confere-lhe a condição de participar do mundo jurídico, seja na aquisição de direito, seja assumindo obrigações. Assim, a personalidade jurídica da **peça natural** decorre do seu **nascimento com vida** e termina, com a sua **morte**. Esses dois acontecimentos **nascimento** e **morte** marcam o início e o fim da personalidade jurídica da **peça**. Tanto o nascimento como a morte deverão ser inscritos no Registro Público (certidão de nascimento e certidão de óbito).

Portanto, se a **peça** nasceu com vida, ainda que por um instante, adquire personalidade jurídica, mas se tal não ocorrer, nenhum direito terá.

A proteção da lei brasileira se estende também à **peça** apenas concebida, chamada de: **NASCITURO**.

Nascituro é o ser já concebido, mas que ainda se encontra no ventre materno. A lei não lhe concede personalidade, essa só lhe será conferida se nascer com vida.

A lei protege as expectativas de direito do **nascituro**, preservando seus interesses futuros, tais como: direito ao sobrenome do pai, ser adotado, receber herança, doação etc...



A proteção da lei brasileira se estende também à **peça** apenas concebida e ainda não nascida "**nascituro**".

2.2. Pessoa Jurídica

O Direito concede personalidade jurídica a certos grupos de pessoas organizados segundo determinadas normas. Tais pessoas são dotadas de direitos e obrigações.

Embora possuam realidade jurídica, essas pessoas são resultantes da criação da própria lei.

Pessoas Jurídicas são certos grupos de pessoas organizadas e que visam a interesses comuns. As pessoas jurídicas de direito público (**Art. 41 do CC**) são: **União, Estados, Distrito Federal, Territórios, Municípios, Autarquia e demais entidades de caráter público**, criadas por lei. Já as de direito privado (**Art. 44 do CC**) são: **Associações, Sociedade e Fundações**.

As **peessoas jurídicas** como tal qualificadas, se valem das pessoas naturais para a prática de seus atos, vez que são constituídas pela união de alguns indivíduos, mas a personalidade destes não se confunde com a daqueles, cada qual é um ser diferente.

Ex. o (a) secretário (a) tem personalidade jurídica diferente da escola em que trabalha.

As **peessoas jurídicas**, a exemplo das pessoas naturais, nascem, vivem e se extinguem para o Direito. Nascem, ganhando personalidade jurídica quando seus atos constitutivos são registrados no órgão competente, e vivem, praticando atos jurídicos, através de seus representantes.

A extinção das pessoas jurídicas pode decorrer da deliberação de seus integrantes, de disposição legal ou da desautorização de seu funcionamento pelo Governo. Mas a extinção da personalidade jurídica somente ocorre quando for cancelado o registro de sua criação.

3. Capacidade Civil

Todas as pessoas nascem para fazer alguma coisa, tomar decisões, agir, assumir obrigações, mas nem todas podem praticar pessoalmente os atos jurídicos sem interferência de outrem.

A essa aptidão das pessoas, por si mesmas assumirem obrigações ou exercitarem direitos, dá-se o nome de **capacidade jurídica ou civil**.

Quem, entretanto, não tem capacidade, é **incapaz** juridicamente, porque lhe falta a plenitude da consciência e da vontade.

A **incapacidade** decorre de vários fatores, como a idade e o próprio estado de saúde das pessoas. Por isso, a lei brasileira distingue duas espécies de **incapacidade** da pessoa natural: a **incapacidade absoluta** e a **incapacidade relativa**.

3.1. Absolutamente Incapazes

Segundo o **Novo Código Civil (art. 3º)**, certas pessoas são **absolutamente incapazes**, isto é, não sabem o que querem, nem podem por si mesmas agir em busca dos seus direitos.



As Pessoas Jurídicas são representadas por pessoas naturais a quem a lei ou os estatutos conferem essa incumbência.



São absolutamente incapazes:

I - menores de dezesseis anos - devido à pouca idade, a pessoa não atingiu o discernimento para distinguir o que pode ou não fazer, pois o seu desenvolvimento mental incompleto pode ser facilmente influenciável. Por conseguinte, não pode praticar nenhum ato jurídico, necessitando ser **representada** por outra pessoa.

II - os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos - por causa de seu estado de saúde mental, abrangem toda a espécie de desequilíbrio mental, necessitando de um processo de interdição;

III - os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade - encontram-se nesta situação aqueles que se acham, por exemplo, internados em hospital, num CTI, os quais, embora capazes, não têm, naquele momento, condições de se manifestarem e carecem de quem os represente.

O ato praticado por uma **pessoa absolutamente incapaz** será considerado como **ato nulo**, pois a lei não considera sua vontade, e esse ato não terá nenhum efeito, é como se não existisse. Ex: vender uma casa a uma pessoa de **15 anos de idade**.



A incapacidade absoluta impede a ação direta do incapaz nos atos jurídicos, por isso, precisa ser representado, já que não sabem o que querem, nem podem, por si mesmos, agir no exercício de seus direitos.

3.2. Relativamente Incapazes

Os relativamente incapazes, apesar de poderem praticar alguns atos da vida civil, devem ser **assistidos**, já que o efeito da violação desta norma gerará a **anulabilidade** do ato jurídico, dependendo da iniciativa do lesado.

São relativamente incapazes :

I - os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos - sua pouca experiência e insuficiente desenvolvimento mental não possibilitam a plena participação na vida civil, só têm capacidade para exercitar seus direitos se contarem com a assistência de uma outra pessoa;

II - os ébrios habituais, os viciados em tóxicos, e os que, por deficiência mental, tenham, o discernimento reduzido - todas essas pessoas, não obstante possam se manifestar com restrições, nos atos da vida civil, têm discernimento insuficiente.

III - os excepcionais, sem desenvolvimento mental completo (fraqueza mental);

IV - os pródigos - são pessoas que fazem gastos excessivos sem nenhum



Na incapacidade relativa o incapaz será assistido, na prática dos atos jurídicos.

controle, destruindo seu patrimônio e reduzindo-se, às vezes, à miséria. Padecem de uma anomalia psíquica benigna, por isso merecem a proteção legal para preservar o patrimônio familiar.

O pródigo interdito não pode: emprestar, dar quitação, hipotecar, transigir, alienar, enfim, só pode exercer atos de mera administração.

A capacidade dos índios será regulada por legislação especial.

As pessoas que têm capacidade relativa podem praticar alguns atos (apenas alguns), sem necessidade de serem assistidas por outra pessoa. Ex.: servir de testemunha, inclusive em testamentos, fazer seu próprio testamento, ser procurador de alguém, isto é, ser mandatário etc.

Vimos que todas as pessoas têm capacidade para gozar seus direitos, mas nem todas têm capacidade para exercitá-los, ou seja, para praticar atos da vida civil. Surge então a questão: **Como tais pessoas exercitam seus direitos?**

O legislador estabeleceu formas de suprimento de capacidade que são a **representação** para os **absolutamente incapazes** e a **assistência**, para os **relativamente incapazes**.

A incapacidade termina, em regra, ao desaparecerem as causas que a determinaram. Assim, no caso de loucura ou da toxicomania, cessando a enfermidade que as determinou.

O **curador** difere do **tutor**, pois terão **curador** os incapazes *maiores*, desde que interditados ou ainda não nascido (nascituros). O **curador** é a pessoa a quem é dado o encargo de cuidar, tratar, administrar os interesses de outra pessoa, que não pode fazer por si mesma.

O **tutor** é o representante legal, que recebe os poderes de dirigir a pessoa do *menor*, bem como administrar seus bens, cuidando de sua educação e sua assistência.

Exemplificando: imaginemos o caso de um menor com **17 anos**, comprando um imóvel. Ele assina a escritura como contratante, na qualidade de comprador, mas o ato será anulado se o pai, ou, conforme o caso, a mãe ou o tutor também não assinar, assistindo-o naquele ato jurídico.

A **incapacidade civil** cessa quando a pessoa completa **18 anos** (homens e mulheres), atingindo assim a **maioridade civil**, isto é, a idade legal em que é reconhecida como capaz de gerir sua pessoa e administrar seus bens.

3.3. Emancipação

É a aquisição da capacidade plena antes dos **18 anos**, habilitando a pessoa para todos os atos da vida civil. Vale ressaltar que a emancipação é **irreversível**.

Adquire-se a emancipação:

I. Já tendo pelo menos 16 anos.

Por concessão dos pais ou por um deles, na falta do outro, ou ainda, se não os tiver (estando sob tutela), o juiz



A capacidade plena antes dos 18 anos pode ser adquirida pela emancipação.

depois de ouvir o tutor, poderá sentenciar sua plena capacidade, desde que o menor tenha **16 anos completos**;

*Não existe mais prioridade para a vontade paterna, uma vez que a **CF/88** estabeleceu regra de igualdade plena dos cônjuges.*

II. Pelo casamento civil.

A anulação do casamento, a viuvez ou a separação judicial **não reverterem** a pessoa para a capacidade relativa.

Devemos lembrar que a idade mínima para casar é de **16 anos para ambos os sexos**, sendo exigida a autorização dos pais ou responsáveis. Excepcionalmente, com ordem do juiz, pode haver casamento entre pessoas com idade inferior à mínima referida.

III. Pelo exercício de emprego público efetivo;

IV. Pela colação de grau em curso de ensino superior;

V. Pelo estabelecimento civil ou comercial ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com 16 anos completos tenha economia própria.

Não apenas se emancipa o menor que se estabelece com economia própria após os **16 anos**, como também o que, com essa idade, obtém emprego, desde que consiga, em razão dele, a própria manutenção.



É importante, voltarmos a ressaltar, que a cessação da incapacidade (emancipação), qualquer que seja a sua forma, tem **caráter irreversível**.

4. Domicílio

Como as pessoas mantêm muitas relações entre si, a lei estabeleceu que todas as pessoas (natural ou jurídica) devem ter bem definido o lugar onde serão cobradas suas responsabilidades, suas dívidas, etc.

A esse lugar dá-se o nome de **domicílio**.

Onde a **pessoa natural**, ainda que eventualmente, mora ou se encontra costumeiramente, é uma **residência**. Se ela ali se acha com propósito de permanecer, com o ânimo, com a intenção, essa residência constitui um **domicílio**.

A fixação do domicílio tem grande importância na prática, entre outras razões porque é nele que a pessoa deve cumprir as suas obrigações e pode ser acionada em juízo.

Em regra, cada pessoa tem um só domicílio. Admite-se, porém, a pluralidade de domicílios, pois algumas pessoas têm residência em vários lugares, seja porque permanecem num deles nos dias de semana e, no outro, os fins de semana, seja porque residem tempos num, tempos noutro lugar. Nesse caso, terão **duplo domicílio**, ou seja, serão consideradas seu domicílio todas essas localidades de residências.

O lugar, portanto, em que a pessoa mantém sua residência definitiva é seu

domicílio, não podendo, entretanto, ser considerado seu domicílio o hotel ou pensão em que se hospeda, ou casa de veraneio onde está passando férias.

Se a pessoa não tem qualquer residência, mas trabalha habitualmente num determinado local, esse lugar pode ser considerado também como sendo o seu domicílio.

Há pessoas, porém, que não moram em lugar certo devido ao seu tipo de trabalho, passam o tempo viajando, hospedando-se em hotéis ou pensões, demorando-se poucos dias e, às vezes, nem têm lugar definido de trabalho. Qual será seu domicílio?

Diz nossa lei que, nesse caso, será considerado seu domicílio "**o lugar onde for encontrada.**" (**Art. 73 do CC**). Ex.: empregados de um circo, os ciganos, etc.

Embora todos tenham um domicílio (nem que seja simples lugar em que for encontrado), nada impedirá que uma pessoa altere seu domicílio, isto é, mude-o. Bastará que transfira sua residência (definitiva) para outro local, ou seu ponto habitual de trabalho e, automaticamente, terá mudado seu domicílio.

Percebe-se, desta forma, que o domicílio resulta da vontade da pessoa, por isso que se chama **domicílio voluntário**. Nem sempre, porém, é ele **voluntário**; às vezes é a Lei que define qual será o domicílio da pessoa, e aí chama-se de **domicílio necessário**. Exemplo: o servidor público, o incapaz, o militar, o marítimo e o preso. (**Art. 76 do CC**).

As pessoas jurídicas têm domicílio definido por Lei, e será a sede ou a filial onde seus atos são praticados.

As pessoas jurídicas de Direito Público têm como domicílio:

I - a União Federal - o Distrito Federal;

II - os Estados-membros - as respectivas capitais;

III - os Municípios - o lugar onde funcione a Administração Central (Prefeitura).

- Há que se ressaltar que a União Federal, embora tenha o seu domicílio no Distrito Federal, pode ser acionada em juízo tanto aí, como nas Capitais dos Estados onde for domiciliado o autor da ação ou tiver ocorrido o ato ou o fato originador da ação.

- Das demais pessoas jurídicas, o lugar onde funcionarem as respectivas diretorias e administrações, ou onde elegerem domicílio especial no seu estatuto ou atos constitutivos.

Admite-se a pluralidade de domicílio dessas pessoas jurídicas, desde que tenham diversos estabelecimentos. Ex.: agências, escritórios de representação etc.

5. Dos Bens

Depois de cuidar das pessoas, o Direito Civil passa a ocupar-se do estudo dos bens, que são os valores materiais ou imateriais com que as pessoas se relacionam.

No mundo jurídico, os **bens** genericamente considerados são todos os valores ou direitos de que o homem pode dispor, ou que aderem à sua personalidade. Mas, o conceito de bens do ponto de vista jurídico não corresponde ao econômico, pois, para o Direito, há bens insuscetíveis de apreciação ou



"O domicílio da pessoa natural é o centro das suas atividades."

avaliação econômica ou pecuniária, como, por exemplo, os direitos personalíssimos: a vida, a liberdade, a honra, a imagem pública, que são considerados bens de valores morais e psicológicos para a pessoa. Esses bens, cuja avaliação econômica é impossível, não podem ser apropriados, são valores protegidos pelo Direito em função do que representam para as pessoas, encontrando-se acima de qualquer interesse econômico.

Interessam ao nosso estudo apenas os bens economicamente apreciáveis e possíveis da apropriação, como os imóveis.

5.1. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS

Para o Direito, os bens podem ser classificados como **particulares** e **públicos**:

- **Bens Particulares** - são os que pertencem às pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado.

a) Corpóreos - coisas que têm existência material e podem ser vistas, tocadas ou apreendidas, como uma casa, uma bolsa, a energia elétrica.

b) Incorpóreos - coisas que não têm existência material; são os direitos sobre as coisas (direitos reais), os direitos de uma pessoa contra outra (direitos pessoais) e os direitos sobre os produtos da inteligência (direitos intelectuais).

c) móveis - podem ser transportados de um lugar para outro, sem alteração da sua estrutura. Ex.: uma mesa, um computador.

d) semoventes - são coisas móveis suscetíveis de movimento próprio, isto é, os animais. Ex.: um boi.

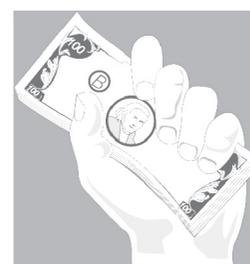
e) imóveis - são coisas que não podem ser transportadas de um lugar para outro sem dano, fratura ou destruição da sua substância ou valor econômico. Ex.: casa, apartamento, terreno.

Como você percebe, é impossível se transportar uma casa, um apartamento ou um terreno de um lugar para outro sem destruí-los.

O bem imóvel por natureza (o solo, as árvores), por acessão física aquilo que o homem a ele incorpora artificialmente: construções, benfeitorias e plantações, compreendendo as árvores e frutos pendentes.

Vale ressaltar que não perdem o caráter de imóveis os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem.

f) fungíveis - os que podem ser substituídos por outros da mesma espécie, quantidade e qualidade. Ex.: dinheiro, um carro etc.



Bens são coisas economicamente valoráveis, que servem para satisfazer as necessidades do indivíduo ou da comunidade.



g) infungíveis - coisas que não são suscetíveis, capazes de substituição por outra da mesma natureza ou qualidade, como uma tela de um pintor famoso, uma joia de estimação.

h) consumíveis - coisas que se extinguem de forma imediata, admite apenas um uso. Ex.: uma maçã, cigarro, giz etc.



i) divisíveis - os que se podem partir sem alteração na sua substância, diminuição de valor ou prejuízo do uso a que se destinam. Ex.: um terreno, papel etc.



Os bens **divisíveis** podem tornar-se **indivisíveis** por determinação da lei ou por vontade das partes.

Uma propriedade rural é divisível na proporção em que se possa assegurar a cada condômino, no mínimo, o módulo (área mínima de fracionamento do solo) da região. Uma casa, ao contrário, é um bem imóvel indivisível, porque não tem como ser fracionada, sem alteração de sua substância. Os bens divisíveis estão sujeitos à divisão, no interesse dos seus condôminos; nos indivisíveis, se acordo não houver quanto ao uso da coisa, a solução será a venda dela e partilha do preço. A lei pode estabelecer a indivisibilidade, como também podem fazê-lo as partes.

j) indivisíveis - são os que não se podem partir sem prejuízo ou alteração de sua substância. Ex.: uma escultura, um par de óculos, um relógio etc.

k) singulares - são as coisas que embora reunidas, se consideram de "per si", independentemente das demais. Ex.: um caderno, uma casa, um livro etc. Quaisquer desses bens, isoladamente, são considerados singulares.



l) coletivos - são as coisas agregadas num todo. Ex.: biblioteca, espólio etc.

m) principais - são os que existem por si, e são considerados principais em relação aos outros. Ex. a árvore em relação ao fruto.

n) acessórios - são aqueles cuja existência pressupõe a de um **bem principal**. Ex.: os frutos, os juros, um prédio (em relação ao terreno).

Vale ressaltar, que o **bem acessório** segue o **principal**. Por esta regra, quem for proprietário do principal, será também do acessório.

São considerados **bens acessórios** as **benfeitorias**, sendo estas classificadas como:

- **necessárias** - as que têm por fim conservar ou evitar que o bem se deteriore. Ex.: reforços em alicerces, restauração de assoalho, reforma de telhado ou na instalação elétrica, etc.

- **úteis** - são as que aumentam ou facilitam o uso da coisa. Ex.: a construção de mais um banheiro, uma garagem.

- **voluptuárias** - são as de mero embelezamento, recreio ou deleite. Ex. ajardinamento, uma piscina, sauna etc.

5.2. BENS PÚBLICOS

São aqueles pertencem às pessoas jurídicas de direito público interno, os

demais são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencem. De um modo geral, os imóveis que se acham regularmente registrados no Cartório de Registros de Imóveis em nome de pessoas naturais ou jurídicas de direito privado são particulares. Quando o imóvel não se acha inscrito no registro de imóveis, a questão é complexa, surgindo a melindrosa discussão em torno das chamadas **terras devolutas**.

"O uso dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem." (Art. 103 CC).

Os **bens públicos** são de três categorias:

- **de uso comum do povo** - o titular (o dono) é o povo. Ex.: ruas, praças, mares, viadutos, estradas etc.

- **de uso especial** - são os bens públicos destinados a servir ao serviço público, bens de propriedade da União, Estados, Municípios e Distrito Federal. Ex.: prédios destinados a repartições públicas, maquinaria utilizada em fazenda ou fábricas pertencentes a essas pessoas jurídicas de Direito Público.

Os **bens públicos de uso comum do povo** e os **de uso especial** são inalienáveis, isto é, não podem ser vendidos nem cedidos, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

- **dominicais** são os que constituem o patrimônio da União, Estados e Municípios. Ex.: terras devolutas, estradas de ferro, terrenos de marinha etc.

Para saber quais os bens da União leiam abaixo o que diz o Artigo 20 da Constituição Federal de 1988:

Constituição

Título III Da Organização do Estado

Capítulo II Da União

Art. 20. São bens da União:

I - os que atualmente lhe pertencem e os que lhe vierem a ser atribuídos;

II - as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei;

III - os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais;

IV - as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que

contenham a sede de Municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II;

V - os recursos naturais da plataforma continental e da zona econômica exclusiva;

VI - o mar territorial;

VII - os terrenos de marinha e seus acrescidos;

VIII - os potenciais de energia hidráulica;

IX - os recursos minerais, inclusive os do subsolo;

X - as cavidades naturais subterrâneas e os sítios arqueológicos e pré-históricos;

XI - as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios.

§ 1º É assegurada, nos termos da lei, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, bem como a órgãos da administração direta da União, participação no resultado da exploração de petróleo ou gás natural, de recursos hídricos para fins de geração de energia elétrica e de outros recursos minerais no respectivo território, plataforma continental, mar territorial ou zona econômica exclusiva, ou compensação financeira por essa exploração.

§ 2º A faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres, designada como faixa de fronteira, é considerada fundamental para defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização serão reguladas em lei.

5.3. BEM DE FAMÍLIA

O bem de família é o imóvel (casa ou apartamento) destinado pelo chefe de família para servir de moradia a si próprio e aos seus dependentes.

Com a instituição do bem de família, a casa ou o apartamento se torna inalienável e impenhorável. Neste caso, o imóvel fica isento de execuções por dívidas contraídas posteriormente, salvo as tributárias, por exemplo, os impostos.

A impenhorabilidade só pode envolver um único imóvel, seja urbano ou rural, contanto que seja destinado para moradia permanente, excluindo-se assim as casas de veraneio, loja comercial etc.

A condição para que se faça esta instituição é que inexistam ônus sobre o imóvel, bem como dívidas anteriores.

Aplica-se às famílias legítimas ou às uniões estáveis entre homem e mulher.

A razão fundamental da lei que instituiu o **bem de família** legal é proteger o direito de propriedade dos que têm um só imóvel, do qual dependem para abrigar a família; a impenhorabilidade se estende também aos instrumentos profissionais e aos móveis que a guarnecem isto é (desde que pagos), os que são estritamente necessários, no dia-a-dia do devedor e de sua família, a um mínimo de conforto. Não se incluem, portanto, na proteção legal, videocassetes, aparelhos de som etc.

A duração da instituição do *bem de família* é até que ambos os cônjuges faleçam ou existirem filhos menores de 18 anos. Mesmo falecendo os pais, a instituição perdura até que todos os filhos atinjam a maioridade.

O bem de família é um instituto do direito civil pelo qual o chefe da família vincula o destino de um prédio (casa ou apartamento) para seu domicílio ou residência de sua família.

Atualmente, a Lei n.º 8.009, de 29.03.90, dispôs sobre a impenhorabilidade do *bem de família*, que passou a ser o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar, independentemente de inscrição no Registro de Imóveis.

5.4. RES NULLIUS

São coisas de ninguém, as coisas sem dono. Ex.: as pérolas do fundo do mar, os animais selvagens, as coisas abandonadas, os peixes e plantas aquáticas do mar etc.

5.5. BENS FORA DO COMÉRCIO

São as coisas que não podem ser objeto de compra ou venda, por isso, são insuscetíveis de apropriação. Ex.: a luz solar, o ar atmosférico, bem como as coisas legalmente inalienáveis, como o Bem de Família.

6. FATO JURÍDICO E NEGÓCIO JURÍDICO

Como já estudamos, o Direito disciplina as relações entre as pessoas. Entretanto, o direito de alguém estará sempre sujeito a um acontecimento qualquer, seja ele provocado pela ação de uma pessoa, seja por um "fato" da natureza.

Nem todo fato que ocorre na vida social repercute no mundo do Direito, como andar e conversar. Quando o fato tem repercussão na esfera do Direito, diz-se que se trata de um **fato jurídico**. Assim, uma simples conversa na rua não tem, em princípio, relevância jurídica, mas, se dela surge uma ofensa à honra de outra pessoa, daí advém o fato jurídico, pois a situação passa a ser alcançada pela tutela do Direito.

O fato jurídico pode ser provocado por ato do homem ou não. Assim, são humanos aqueles dependentes da vontade do homem, como os **atos jurídicos**, no sentido estrito, e os **negócios jurídicos**, e são fatos naturais aqueles dependentes da própria natureza. Ex.: a morte, o nascimento e o caso fortuito.

Dentro da espécie **fato jurídico** destacam-se:

- **o ato jurídico estrito senso**. Ex.: o registro de um filho.

Aqui é necessário que se entenda que os efeitos do ato jurídico estrito senso independem da vontade das partes, pois quem registra um filho se submete às consequências da lei, diferentemente do que ocorre no negócio jurídico.

Assim, o ato jurídico é a ação humana, objetivando a aquisição, modificação, transferência ou extinção de direitos.

- **o negócio jurídico** é uma espécie de fato jurídico (ato lícito), no qual o fim é determinado pelas partes, como ocorre no contrato, por exemplo. Geralmente os negócios se submetem ao rigor formal da lei.

Aqui é necessário que você entenda que os **atos jurídicos** podem ser: **lícitos** ou **ilícitos**, destacando-se, dentre os primeiros, os negócios jurídicos, em



Fato Jurídico é todo e qualquer fato ou acontecimento com interesse imediato para o Direito.

que os fins são colimados pelas partes. Já no **ato ilícito**, o fim não é buscado pela parte e nem o ato é praticado de acordo com o direito. Por exemplo: alguém, dirigindo o seu veículo, com imprudência, atropela e causa a morte de um transeunte. Praticou um **ato ilícito** e deve responder pelas consequências. Trata-se, na espécie, da **responsabilidade civil extracontratual** ou por ato ilícito, que se distingue da responsabilidade civil contratual, que decorre do descumprimento do contrato.

Para que um **negócio jurídico** tenha validade, a lei requer: (**Art. 104 do CC**).

a) agente capaz;

b) objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

c) forma prescrita ou não defesa (proibida) em lei.

Você, como Corretor de Imóveis, não pode desconhecer que a lei exige a **Escritura Pública** como forma essencial para a validade de negócios jurídicos relativos a imóveis, desde que de valor superior a 30 vezes o salário mínimo vigente no País.

Para os demais contratos, há liberdade de forma, isto é, só quando a lei, de modo expresso, exigir forma especial, essa será da substância do ato. Assim, por exemplo, para determinado tipo de contrato, como locação, escritura pública ou particular, o contrato poderá ser formulado verbalmente.

6.1 Defeitos ou vícios do Negócio Jurídico

Os negócios jurídicos podem apresentar certos vícios ou defeitos que venham a afetar sua eficácia e a ensejar sua anulabilidade, tais como:

- **Erro:** é a noção falsa ou inexata que se tem a respeito de uma coisa. O erro pode ser de **fato** ou de **direito**; o erro de fato consiste na suposição que tem a pessoa de estar praticando um ato quando, na verdade, está a cometer outro, não há concordância entre a vontade desejada e a manifestada. Ex.: comprar um anel, pensando ser de ouro, quando se trata na realidade de uma bijuteria. Nesse caso, sua vontade (de comprar uma jóia) foi viciada pelo erro quanto ao objeto. Se reclamar, o ato será anulado. Já no **erro de direito**, via de regra inescusável, existe o desconhecimento da lei.

- **Dolo:** é o expediente astucioso usado para levar alguém à prática de um ato jurídico que virá prejudicá-lo, enganando-o intencionalmente.

No **dolo**, o vício na manifestação da vontade é mais sentido que no erro. A vontade é efetivamente viciada pela conduta do outro contraente. Por isso, o dolo se afigura mais grave que o erro. Ex.: vender um terreno pantanoso sabendo que a pessoa deseja comprá-lo com a finalidade de ali construir.

- **Coação:** quando a pessoa pratica o negócio jurídico mediante ameaça física ou moral que lhe acarreta fundado temor de dano iminente e considerável à sua pessoa, à sua família ou aos seus bens. Assim como o dolo se afigura mais grave que o erro, a coação se afigura mais grave que o dolo. Como na coação há ausência da vontade do agente, é considerada como hipótese de nulidade, pois nela falta a própria manifestação de vontade.

- **Estado de Perigo:** quando alguém, diante da necessidade de salvar-se,

ou a pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra parte, assume obrigação excessivamente onerosa, e a outra parte vale-se dessa circunstância para tirar vantagem. Ex.: alguém vende um imóvel por preço vil para custear cirurgia sua ou de um familiar, à beira da morte, situação de que se aproveita o comprador.

- **Lesão:** quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta. Muito se assemelha a lesão ao estado de perigo, só que, no primeiro, só se cogita do negócio feito por alguém premido por necessidade, enquanto na **lesão** ocorre, em primeiro lugar, o aproveitamento da inexperiência da outra parte; e, em segundo lugar, da absoluta necessidade que a parte tenha de um contrato. Ex.: o locatário, que, sofrendo uma ação de despejo, deseja alugar imóvel cujo proprietário, tomando conhecimento de sua situação, eleva, de repente, o valor da locação. Premido pela necessidade de não ver, por exemplo, seus objetos ao relento, por ordem e força do despejo, a parte acaba aceitando a contratação. Caso tivesse em condições de meditar, de ponderar, jamais faria tal contrato. Por exemplo, pagar mil reais quando o aluguel valia R\$ 500,00.

- **Fraude contra Credores:** quando o devedor tem por objetivo dilapidar seu patrimônio, prejudicando seus credores que nele tinham a garantia de receber seu crédito. Ex.: vender seu único bem a um terceiro para não entregá-lo como pagamento da dívida.

Vimos, assim, que além dos **vícios de consentimento**, existem os **vícios sociais**, dentre eles fraude contra credores. O patrimônio de uma pessoa, natural ou jurídica, responde por suas obrigações. Devem, assim, serem coibidas todas as posturas ilícitas do devedor que busca se desfazer de seus bens para evitar que eles respondam por suas dívidas.

O negócio jurídico pode ser portador de um defeito ou vício que o torne **absolutamente nulo**, como ocorre quando lhe falta, por exemplo, o **agente capaz** ou o **objeto lícito**. Exemplo: Corretor de Imóveis que faz a intermediação de uma venda, na qual uma das partes é pessoa interditada, sem assistência do curador. Simplesmente essa venda será nula.

Não se confunde, entretanto, com o **ato inexistente**, por exemplo: um contrato sem manifestação de vontade.

6.2. INVALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO

O negócio jurídico, quando viciado, enseja a sua anulabilidade, que pode ser nulo ou anulável, dependendo do vício do mesmo, diferindo entre si pela gravidade ou pela lei.

Negócio jurídico nulo (nulidade absoluta) quando:

- I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;
- II - for ilícito;
- III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;
- IV - não revestir a forma prescrita em lei;
- V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

A nulidade absoluta pode ser provocada por qualquer interessado, pelo Ministério Público, nos processos em que intervier, ou decretação, de ofício, pelo Juiz. O negócio jurídico declarado nulo não convalesce pelo decurso do tempo, isto é, será sempre nulo, não surtindo nenhum efeito jurídico.

O prazo para que se possa pleitear a anulação do negócio jurídico é:

- No caso de **coação**, do dia em que ela cessar;
- No de **erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão**, do dia em que se realizou o negócio jurídico;
- No de atos de incapazes, do dia em que cessar a incapacidade.

Quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será este de **dois anos**, a contar da data da conclusão do ato.



Negócio jurídico anulável

São aqueles praticados com vício de consentimento ou vícios sociais, além dos decorrentes de incapacidade relativa do agente. Ao contrário do ato nulo, pode ser confirmado ou legalizado.

6.3. Modalidades do Negócio Jurídico

Temos como modalidades ou elementos acessórios (acidentais) dos negócios jurídicos:

- a) a condição** é o evento futuro e incerto que subordina o efeito do ato jurídico, ou seja, o ato jurídico só produzirá efeitos se acontecer, ou não acontecer um determinado fato. Só valem as condições possíveis, pois as condições juridicamente impossíveis anulam o ato. Ex.: empresto uma casa para tal pessoa morar, enquanto ela for solteira, vendo meu carro se ganhar na loteria.
- b) o termo** é a definição de um dia certo, em que o ato jurídico começará ou terá extintos seus efeitos, embora a data possa ser determinada ou indeterminada. Ex. emprestei meu carro, a partir do primeiro dia do ano (o termo aqui é inicial) ou então, emprestarei a casa até o último dia das férias (é um termo final);
- c) o modo** ou **encargo** é a cláusula impondo uma obrigação a ser cumprida pela pessoa beneficiária do ato. Ex.: darei uma casa a alguém, mas tal pessoa deverá instalar ali uma creche.

O **encargo** é parecido com a **condição**, mas com ela não se confunde: no encargo o ato produz efeito desde o início, enquanto na condição a existência ou extinção do direito fica subordinada ao evento futuro. A principal diferença é que o encargo é coercitivo, ou seja, a pessoa que aceitou pode vir a ser obrigada a cumprir sua obrigação, enquanto a condição não pode ser imposta: simplesmente

a pessoa não terá o direito, ou perderá o direito, caso a condição não se verifique, mas jamais poderá ser obrigada a realizá-la.

6.4. Das Formas dos Atos Jurídicos

Forma do ato jurídico é o conjunto de solenidades que se deve observar, para que a declaração da vontade tenha eficácia.

A forma dos atos jurídicos tem que ser a prevista em lei, se houver esta previsão. Assim, é necessária a escritura pública para contratos de compra e venda relativos a imóveis. Se não houver forma prevista, poderá ser utilizada qualquer forma desde que não seja vedada (proibida) por lei. Assim, pode-se praticar por qualquer forma, inclusive a verbal, os seguintes atos jurídicos: locação, mútuo, comodato, depósito etc. Entretanto, outros atos jurídicos para terem validade exigem o cumprimento da forma escrita prevista em lei, tais como: a fiança, o testamento (exige cinco testemunhas). O pacto antenupcial e a doação de imóveis só podem ser feitas por escritura pública.

A desobediência da forma prevista em lei acarreta a **nulidade do ato**.

Observação: **mútuo** é um contrato oneroso que se refere a coisa fungível. É diferente do **comodato**, que é o empréstimo gratuito de coisas infungíveis.

Os atos jurídicos podem ser:

- **formais ou solenes.** Ex.: casamento, testamento, compra e venda de imóveis etc.
- **consensuais ou não formais.** Ex.: locação, comodato etc.

6.5. Das Nulidades dos Atos Jurídicos

Como vimos, os atos jurídicos, quando viciados, ensejam a sua **anulabilidade**, que pode ser **nulos ou anuláveis**, dependendo do vício dos mesmos, diferindo entre si pela gravidade ou pela lei:

ATOS NULOS - são aqueles que a lei priva de qualquer efeito. Conforme o Código Civil, o **ato jurídico é nulo** quando:

- praticado por pessoa absolutamente incapaz;
- o seu objeto for ilícito ou impossível (compra e venda de maconha, vender terrenos na lua);
- não se revestir da forma prescrita em lei;
- for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para sua validade;
- a lei taxativamente assim declarar ou lhe negar efeito.

Ex.: venda de um bem de ascendentes a descendentes sem o consentimento expresso dos demais descendentes.

Devemos ter presente uma diferença fundamental entre os **atos nulos e anuláveis**. É que estes podem ser consertados ou confirmados, ao passo que os nulos são insuscetíveis de confirmação.

Há ainda o **ato jurídico inexistente** que é o que contém um grau de nulidade tão visível que dispensa ação judicial para declará-la sem efeito. Ex.: casamento entre pessoas do mesmo sexo; fazer testamento verbal etc.

EXERCÍCIO I

Vamos verificar se você entendeu os assuntos até aqui estudados. Não se limite apenas a responder à pergunta, procure justificá-la sempre. Resolva as questões sem consultar o gabarito que se encontra no final do módulo, até esgotar todos os conhecimentos adquiridos.



1. Maria tem 15 anos de idade. Juridicamente, ela é considerada:

- a) capaz apenas para alguns casos.
- b) absolutamente incapaz.
- c) plenamente capaz.
- d) relativamente incapaz.

2. O início da personalidade jurídica da pessoa natural se dá:

- a) nascimento com vida, mas sem defeito físico.
- b) chorar ao nascer.
- c) quando nasce com vida.
- d) ter o Registro de nascimento.

3. Qual a idade mínima para um filho ser emancipado pelos pais?

- a) qualquer idade.
- b) 16 anos.
- c) 18 anos.
- d) 21 anos.

4. A existência da pessoa jurídica começa:

- a) através de nota fiscal.
- b) quando publica seu balancete.
- c) quando se inscreve no seu registro peculiar.
- d) quando começa a dar lucros.

5. Por que se diz que o Direito tem força coativa?

- a) porque as leis podem mudar.
- b) porque se a lei for desobedecida haverá uma sanção.
- c) porque as pessoas têm direitos e deveres.
- d) porque o homem vive em sociedade.

6. Sobre a Capacidade Civil podemos afirmar que:

- a) é o direito de uma pessoa exercer todos os atos da vida civil.
- b) adquire-se quando a pessoa nasce com vida.
- c) perde-se quando emancipado.
- d) é um direito apenas dos curadores e tutores.

7. Bené, de apenas 16 anos de idade, perde seus pais em acidente de avião. Neste caso, o Juiz:

- a) nomeará um tutor para Bené, pois ele é menor de idade.
- b) nomeará um curador, pois Bené precisará de alguém que o represente.

- c) emancipará Bené pelo fato de ele ter 16 anos.
- d) nenhuma das afirmativas acima está correta.

8.O domicílio da pessoa natural que exerça sua atividade habitual em mais de uma cidade é:

- a) no último lugar onde esteve.
- b) no lugar da sua última residência.
- c) em qualquer uma das cidades onde exerce seu trabalho.
- d) onde primeiro morou.

9. São considerados bens do uso comum do povo:

- a) escolas, igrejas, parques.
- b) calçadas, cinemas, hotéis.
- c) lojas, sítios, ruas.
- d) os mares, as praias, as ruas.

10. São consideradas pessoas para o Direito:

- a) as pessoas físicas e os animais.
- b) não só o homem mas também a mulher.
- c) apenas as pessoas jurídicas.
- d) as pessoas naturais e as jurídicas.

11. Ao nascituro a lei assegura:

- a) direitos e deveres porque tem capacidade jurídica.
- b) somente deveres porque é uma pessoa natural.
- c) somente direitos porque não tem ainda personalidade jurídica.
- d) somente direitos, pois é uma pessoa jurídica.

12. O Ato Jurídico será nulo quando:

- a) praticado por maior de 18 anos.
- b) for praticado por menor de 16 anos.
- c) praticado por alguém que assume obrigação excessivamente onerosa.
- d) tiver defeitos como dolo, fraude contra credores e lesão.

13. São bens imóveis:

- a) somente as benfeitorias.
- b) somente as construções e as plantações.
- c) o solo e os animais.
- d) o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

14. Os requisitos do negócio jurídico são:

- a) vontade livre
- b) agente capaz
- c) objeto lícito e forma prescrita em lei
- d) todas as alternativas estão corretas.

Capítulo II

1. Direito das Coisas

OBJETIVO ESPECÍFICO

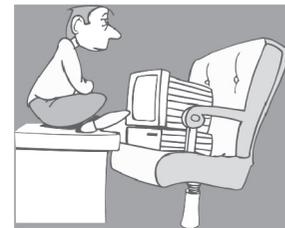
Conhecer as instituições Posse e Propriedade, bem como a importância das mesmas na aquisição e formação do patrimônio das pessoas.

Todos os bens são suscetíveis de **posse** e de **propriedade**, mas a posse não se confunde com a propriedade, embora estejam intimamente ligadas. Por exemplo, o inquilino não é o proprietário da casa que alugou, mas mero possuidor.

Se alguém tem em seu poder uma coisa qualquer, seja uma casa, um automóvel, um terreno, e economicamente o utiliza, diz-se que essa pessoa tem a **posse** da coisa.

Ao possuidor a lei garante proteção até mesmo contra o proprietário da coisa. O inquilino, por exemplo, pode mover uma ação possessória contra o locador, quando este lhe embaraçar o uso pacífico do bem locado.

É preciso também fazer-se a distinção entre **posse** e **detenção**, pois deter não é possuir. **Deter** é ter a coisa em nome de terceiro ou cumprindo ordens de terceiro. Diz-se também que o **detentor** possui a coisa sem a intenção de tê-la para si. Ex.: o mecânico com o qual se deixa o carro para ser consertado, embora esteja com as chaves do veículo, não é possuidor e muito menos, proprietário desse veículo.



**"Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade".
Art. 1.196 NCC**

1.1. CONCEITO DE POSSE

Posse pode ser considerada como o poder que tem a pessoa de dispor fisicamente de uma coisa, com a intenção de tê-la para si e de defendê-la contra a intervenção de outrem.

Entende-se, portanto, ser a posse o poder de fato de alguém sobre uma coisa, seja móvel ou imóvel, em termos de utilidade econômica. Esses dois elementos, o poder de fato sobre a coisa e a sua utilização econômica são os elementos constitutivos da posse.

1.2. CLASSIFICAÇÃO DA POSSE

A posse classifica-se em:

a) Direta - é a posse daquele que detém materialmente a coisa, como por exemplo, o locatário.

b) Indireta - quando é exercida através de outra pessoa que não é o proprietário. Ex.: o proprietário do imóvel que o alugou, portanto, na

locação o locador ou proprietário mantém a **posse indireta**, enquanto o locatário detém a **posse direta**.

Obs: O novo Código prevê a possibilidade de o possuidor direto proteger sua posse contra o indireto, como ocorre no caso de o locador tentar despojar o locatário do imóvel, através de medidas não previstas em lei, como, por exemplo, destelhando o imóvel ou cortando o fornecimento de água.

c) Justa - aquela que não for violenta, clandestina ou precária. Ex.: imóvel comprado legalmente;

d) Injusta - é a posse contaminada por vícios: e classifica-se como sendo:

I - violenta - adquirida através da força, física ou psíquica. Ex.: terreno invadido;

II - clandestina - isto é, a posse adquirida furtivamente, às ocultas. Ex.: vai aumentando o terreno às escondidas, empurrando a cerca;

III - precária - é a exercida em nome de outra pessoa, ou aquela que se exerce com permissão de terceiros, ou seja, a pessoa detém a posse, mas deve estar pronta a devolver, pois ao contrário haverá abuso de confiança.

Vale ressaltar que a **posse precária** é uma posse justa, porque é uma posse consentida, embora em condições frágeis. Torna-se injusta no instante, em que, cessando o consentimento o detentor recusa-se a devolvê-la, cometendo o **esbulho**.

Aqui, você deve entender que a **tolerância** não gera **posse**. Na posse a pessoa atua em relação à coisa com autonomia. Na situação de tolerância o agente sabe que não tem direito à prática do ato que lhe é permitido, a situação é precária, eventual. Ex.: se alguém permite que um vizinho passe por sua propriedade, fornecendo-lhe, cada vez, por mera liberalidade, o empréstimo das chaves do cadeado do portão, não está a lhe reconhecer nenhum direito.

e) boa-fé - é aquela que o possuidor desconhece, ignora o vício ou obstáculo que impede a sua aquisição. Neste caso o possuidor tem a convicção de que a coisa lhe pertence. Ocorre em geral com quem tem **justo título**, isto é, um documento referente à compra daquele objeto possuído. Ex.: alguém compra um terreno que já tem dono, contudo, o vendedor, com procuração falsa, omite este fato. Desta forma, o comprador (segundo) age como se fosse o legítimo proprietário do terreno, pois ignorava completamente o vício.

f) de má-fé - quando o vício não é desconhecido, por exemplo: comprar uma coisa roubada sabendo da sua origem ilegal, ou ainda a posse do bem que foi adquirido através de violência, clandestinidade e precariedade. O possuidor tem conhecimento do vício e, geralmente, nunca tem o justo título ou documento da procedência da coisa.

“O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta



A posse precária é menos do que um comodato, porque não chega a configurar relação contratual em sua origem, mas mera permissão do dono. “ Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância” Art. 497 CC

presunção". **Parágrafo único do art.1.201 CC.**

g) Comosse - quando há mais de um possuidor, ou seja, a posse em comum, por duas ou mais pessoas sobre a mesma coisa. Neste caso podem usar livremente da coisa. Ex.: um terreno com vários possuidores, sendo que o mesmo não está ainda demarcado, todos terão direito ao terreno todo.

1.3. EFEITOS DA POSSE

A posse gera efeitos jurídicos, tais como: **proteção possessória, percepção dos frutos, indenização por benfeitorias**, entre outros.

Um dos mais importantes desses efeitos é a **proteção possessória**, que pode ser exercida de forma direta, pela chamada **legítima defesa da posse**, ou através dos **interditos possessórios** que são as ações que protegem a posse, seja ela justa ou injusta, de boa-fé ou de má-fé, direta ou indireta.

Vamos conhecer alguns tipos de ações cujo objetivo é a proteção e defesa da posse, por isso, chamadas de **ações possessórias**:

a) Ação de manutenção de posse: todo possuidor tem direito de ser mantido na posse quando ocorre a **turbação**, que é a tentativa de tomar a posse de outrem. Nesse caso a proteção da posse é feita através da ação de manutenção de posse.

b) Ação de reintegração de posse: deve ser aplicada quando o possuidor for privado da sua posse de forma injusta, por exemplo, a posse invadida. Portanto, se já ocorreu a efetiva agressão e não uma simples ameaça, chamamos de **esbulho**, e nesse caso, a ação certa será de reintegração de posse.

Nesses dois casos, é relevante saber se a **posse é nova** (menos de ano e dia) ou **velha** (mais de 1 ano e dia). Se se tratar de posse nova, o possuidor não poderá requerer à Justiça que seja mantido na posse até decisão final, contudo, se for uma posse velha, o possuidor será mantido sumariamente, até o final da questão.

c) Interdito Proibitório: é uma ação judicial que tem por finalidade proteger a posse apenas ameaçada, visando impedir que se consuma a violência, ou seja, nesse caso o que está ocorrendo é a iminência de agressão, havendo o justo receio de ser a posse molestada.

d) Ação de nunciação de obra nova: é cabível quando o possuidor ou o proprietário pretenda impedir a construção de uma **obra nova** em imóveis vizinhos que prejudique o seu. Visa, portanto, obstar, proibir que a obra prossiga, devendo ficar suspensa até que seja demolida pelo nunciado (pessoa que está construindo), se efetivamente, molesta, prejudica a posse do nunciante.

É imprescindível que a obra seja nova, isto é, esteja sendo construída, mesmo que se trate de obra provisória, desde que resultem ameaça. Por isso, diz-se que a obra é **embargada**, ou seja, interrompida em sua execução.

Se já está concluída, essa ação não tem cabimento, o prejudicado deverá socorrer-se de uma outra ação chamada "ação demolitória", para fazer cessar os efeitos da turbação verificada.

Vamos sintetizar o que falamos acima: sobre a **ação de nunciação de obra nova**, a qual será concedida em três hipóteses:

- ao possuidor ou proprietário para impedir a edificação de obra nova em imóvel vizinho ao seu, que lhe prejudique o prédio, suas servidões ou os fins a que é destinado:

- ao condômino, a fim de impedir que o coproprietário execute alguma obra com prejuízo da coisa comum;

- ao Município, para impedir que o particular construa em contravenção da lei, regulamentos ou de Código de Posturas.

e) Ação de dano infecto - cabível quando alguém tiver o justo receio de algum dano proveniente de ruína de casa vizinha ou do vício de obras, podendo pedir que o proprietário dê garantia de indenização no caso de dano ou, se for necessário, realizar reparo ou demolição.

f) Direito de usucapião - dentro dos requisitos da lei, esse é um dos efeitos mais importantes da posse. "Usucapir" significa: adquirir pela posse continuada, mansa e pacificamente, e pelo passar do tempo.

g) Direito aos frutos - o possuidor de boa-fé tem direito aos frutos emanados da coisa possuída, por exemplo, a posse de um terreno onde se encontram vários coqueiros; cabe ao possuidor de boa-fé recolher esses cocos. Contudo, se cessar a boa-fé, ou se a posse for de má-fé, o possuidor deve pagar os frutos colhidos, sendo permitido deduzir as despesas de custeio e produção.

h) Direito às indenizações das benfeitorias necessárias e úteis - caso venha a perder a posse e, no caso das benfeitorias voluptuárias (embelezamento), poderá levantá-las desde que não prejudique o bem apossado. Já o possuidor de má-fé só poderá requerer o ressarcimento das benfeitorias necessárias.

1.4. DA PERDA DA POSSE

Perde-se a posse quando o agente deixa de ter o poder de fato sobre a coisa, quer em razão de havê-la transferido a terceiro, quer em decorrência de esbulho.

2. PROPRIEDADE

Distinguir a posse da propriedade é de grande importância, na medida em que seus efeitos repercutem nos diferentes negócios jurídicos.

Vimos que a posse não se confunde com a propriedade. A posse é uma situação de fato, pela qual alguém tem a coisa sob seu poder; a propriedade é uma situação essencialmente, de direito, é dono aquele que detém o registro imobiliário ou houve a coisa móvel por tradição (entrega).

O direito de propriedade tem tanta importância no sistema jurídico brasileiro que todas as nossas Constituições lhe têm dedicado normas especiais de garantia e proteção.

O novo Código Civil põe fim ao espírito individualista do Código de 1916, incompatível com o mundo moderno, onde o



A propriedade consiste no poder de usar, fruir, dispor e reivindicar os seus bens de quem quer que injustamente os possua.

individual deve ceder espaço para o social. Daí por que a Constituição Federal, em seu art. 5º, após assegurar o direito de propriedade (inciso XXIII), dispõe que a propriedade atenderá a sua função social. Estabelece, ainda, que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico ou artístico, bem como evitada a poluição do ar e de águas.

São sujeitos da propriedade tanto as pessoas naturais como as jurídicas de direito público e privado.

2.1. MEIOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Os bens imóveis podem ser adquiridos:

a) pelo **Registro (transcrição) do título da propriedade** - os atos de aquisição de imóveis "inter vivos", (a compra e venda) por exemplo. Só se transmite a propriedade aos adquirentes com a sua transferência no Registro de Imóveis. O direito assegura a condição de proprietário a quem primeiro registrar, pois "quem não registra, não é dono", diz o ditado popular.

O imóvel deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde está situado, e vale a partir da data da prenotação.

O Corretor de Imóveis precisa entender que o que transfere a propriedade não é somente a lavratura da escritura pública. Necessário se faz o Registro no Cartório competente, como citamos anteriormente.

b) pelo **Usucapião** - consiste na aquisição do domínio pela posse, sem interrupção, nem oposição (posse mansa e pacífica), pelo prazo previsto em lei. Os imóveis públicos não podem ser adquiridos por **usucapião**, somente os bens particulares.

Espécies de usucapião de imóveis:

- **extraordinário**: quando o possuidor, 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 a transcrição no Registro de Imóveis.

Vale ressaltar que a lei reduz a **dez anos** o prazo estabelecido acima, quando o possuidor estabeleceu no imóvel (terreno) a sua moradia habitual, ou fez nele obras ou serviços de caráter produtivo.

- **ordinário**: quando o possuidor detém a posse de terreno particular, de forma contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé por um prazo de **dez anos**. Esse prazo será reduzido para **cinco anos**, se o imóvel houver sido adquirido mediante ônus, com fundamento no registro constante do Cartório de Registro de Imóveis, cancelada depois, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimento de interesse social e econômico.

Usucapião constitui forma de aquisição originária da propriedade.

- **urbano:** quando o possuidor detém a posse de um imóvel urbano particular, por um período de **cinco anos** ininterruptos, sem oposição, que não seja superior a **duzentos e cinquenta metros quadrados**, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

- **rural :** consiste na aquisição de terreno rural, pela posse mansa e pacífica, por quem não seja proprietário urbano ou rural, por um prazo ininterrupto de **cinco anos**, de 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.

Em qualquer dos casos de usucapião o título de domínio e a concessão de uso devem ser conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil de cada um deles. Mas esse direito somente será reconhecido uma única vez.

Para os **bens móveis**, os pressupostos exigidos são praticamente os mesmos para o usucapião de **bens imóveis**, distinguindo-se apenas nos prazos, que são os seguintes:

- 3 anos- com justo título de aquisição e boa-fé;
- 5 anos- independentemente de justo título e de boa-fé.

E quem constrói em terreno alheio?

As acessões acompanham o principal, que é a terra, imóvel por excelência. Assim, incorporam-se ao solo. O que o legislador disciplina é o direito à indenização ou não pelas acessões feitas, segundo o possuidor esteja de boa ou de má-fé. É comum que alguém de boa-fé construa em imóvel alheio e o bem construído, muitas vezes um edifício, seja de valor muito superior ao terreno. O caso é resolvido legalmente, da seguinte forma: se a construção ou plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

No mundo dos negócios, é de suma importância fazer-se a distinção entre os **bens imóveis** e os **bens móveis**, porque dela resultam as mais diversas consequências jurídicas, por exemplo: na forma de **aquisição** enquanto, para os **bens imóveis**, é exigida a transcrição no Registro de Imóveis, os **bens móveis** são adquiridos pela simples entrega da coisa, que chamamos de **Tradição**, e pode ser:

- **Real** - efetiva entrega da coisa;

- **Simbólica** - traduzida por ato representativo. Ex.: entrega das chaves de um carro.

Outra diferença é em relação à venda dos bens do casal. Enquanto os **bens móveis** podem ser alienados sem necessidade da **outorga uxória (autorização da mulher)**, ou da **autorização marital**, os **bens imóveis**, qualquer que seja o regime de casamento de bens adotado, não podem ser vendidos, alienados por um dos cônjuges, sem a autorização do outro.

2.2. PERDA DA PROPRIEDADE

Dá-se a perda da propriedade imóvel por:

I - alienação - promovida voluntariamente pelo proprietário, ou de modo forçado, através de desapropriação. Ex.: venda, doação, permuta;

II - renúncia - para haver renúncia, no entanto, é preciso que o ato seja levado ao Cartório de Registro de Imóveis. É um ato unilateral. Ex.: renunciar a parte de uma herança em favor de um irmão;

III - abandono - ocorre quando se deixa a coisa com a intenção de não mais tê-la para si, deixando o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

• Vale ressaltar que o **imóvel urbano** que o proprietário abandonar com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que outra pessoa não se tenha apossado do mesmo, depois de três anos será considerado como sendo **"bem vago"**, e passa a pertencer ao Município ou ao Distrito Federal, de acordo com a sua localização.

• O mesmo acontece com o **imóvel situado na zona rural** e que, nas mesmas circunstâncias, foi abandonado, após três anos será arrecadado como sendo **"bem vago"**, passando a pertencer à União, onde quer que ele se localize.

IV - perecimento - o imóvel deixa de existir. Ex.: terras alagadas por inundação.

V - desapropriação - o imóvel pode ser desapropriado por utilidade, necessidade pública ou interesse social. Nesse caso o proprietário será devidamente indenizado. Ex.: alargamento de uma rua, socorros públicos nos casos de calamidade.

A Constituição Federal estabelece ainda que a União poderá desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária.

Perde ainda a propriedade os proprietários que utilizarem seus terrenos para cultivar plantas psicotrópicas (maconha). Nesses casos, o terreno será imediatamente expropriado e destinado a colonos para o cultivo de produtos alimentícios, não cabendo ao proprietário qualquer indenização.

3. DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS

Os direitos podem ser **pessoais** e **reais**. **Direitos pessoais** são os que vão de uma pessoa a outra e só são oponíveis àquela pessoa. Ex.: direito das obrigações. Já os **direitos reais** são os que vão da pessoa diretamente a uma coisa (res), e são oponíveis contra todos.

Os **direitos reais** podem ser relativamente a **bens móveis** ou **imóveis**, sendo que, em ambos os casos, estes direitos podem incidir sobre uma coisa própria ou sobre uma coisa de terceira pessoa (alheia).

Os direitos reais podem ser sobre **"coisas alheias"** e **direitos reais de garantia**. Estudaremos, primeiramente, os **direitos reais sobre coisas alheias**, que são:

I - propriedade - 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. Daí por que a propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais. Entretanto, a lei permite que o proprietário do solo tenha direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que submetidos a transformação industrial, obedecendo ao disposto em lei especial. Também os frutos e demais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário.

O direito de propriedade é perpétuo, extinguindo-se somente pela vontade do dono, ou por disposição expressa de lei, nas hipóteses de perecimento da coisa, desapropriação ou usucapião.

II - superfície - refere-se a tudo o que existe acima do solo. No caso de edificação ou de plantação, a superfície compreende o supersolo, que vem acima do solo, em oposição ao subsolo, representado pelo que existe abaixo do solo.

O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, "direito de uso", mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. (Art.1.369 CC).

III - servidão - é o direito real de uso e gozo da coisa alheia, através do qual um imóvel fica submetido a uma serventia a favor de outro, isto é, o proprietário de um imóvel tem o dever de suportar o exercício de alguns direitos, em favor de outro imóvel. Ex.: o direito de levar o gado para pastar ou beber água em terra alheia, o direito de transitar pela propriedade de outrem, passagem de tubulação de água e esgoto etc.

A **servidão**, entretanto, deve ser usada na medida das necessidades e não pode ser ampliada para outros fins. Não se adquire a servidão pela compra.

A servidão extingue-se: pela renúncia do dono do imóvel dominante, pelo não uso da mesma durante 10 anos contínuos, tanto a sua constituição como a sua extinção exigem registros no Cartório de Registro de Imóveis.

IV - usufruto - é o direito real e temporário, não oneroso, que alguém chamado de **usufrutuário** possui de usufruir as utilidades de coisa alheia, isto é, do **nu-proprietário**. Ex.: um agricultor que tem o usufruto de uma propriedade que não é sua, trabalha e cultiva o terreno como se fosse seu, tendo direito a usufruir dos frutos de sua plantação.

O usufruto pode ser parcial, isto é, somente sobre um imóvel, ou total, quando recai sobre todos os imóveis ou patrimônio de determinada pessoa.

Pode ser, também, em relação ao tempo: por prazo determinado, quando as partes convencionarem expressamente o seu prazo de duração; por prazo indeterminado, quando o término for condicionado a um acontecimento futuro, incerto. Ex.: concedo o usufruto do imóvel tal, de minha propriedade, a fulano, até o ano em que seu filho concluir o curso superior. Pode ser, ainda, vitalício, se for instituído o usufruto enquanto o usufrutuário viver, como acontece nos casos de

doação com reserva de usufruto.

V - uso - é direito real sobre coisa alheia semelhante ao usufruto, sendo, contudo, mais restrito. O usuário somente usará da coisa e perceberá seus frutos, quando o exigirem suas necessidades e de sua família. Ex.: o agricultor que cultiva terra alheia em proveito do proprietário.

VI - habitação - é o direito real que consiste no direito de habitar gratuitamente casa alheia, sendo que o titular desse direito não pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família. O direito de habitação é ainda mais restrito que o de uso. Só pode ter por objeto unidade residencial. Ex.: é assegurado ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar, sem prejuízo de sua participação na herança.

VII - direito do promitente - comprador: é o direito real que tem o compromissário-comprador de imóvel, mediante contrato particular, registrado no Cartório de Registro de Imóveis e sem cláusula de arrependimento, adquirir o imóvel. Caso haja recusa do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel, pode o promitente-comprador ingressar em Juízo com ação de adjudicação compulsória.

3.1. DIREITOS REAIS DE GARANTIA

Nos direitos reais de garantia existe uma vinculação direta e real do bem à satisfação da dívida, o que não afasta a responsabilidade do devedor com os demais bens integrantes do seu patrimônio e sujeitos à penhora, na forma da lei, no caso de garantia remanescente, após a penhora e alienação do bem dado em garantia. Os direitos reais, portanto, estão relacionados a uma dívida, a que visam garantir.

I penhor - é a transferência de um bem móvel, feita pelo devedor com o fim de garantir o pagamento de uma dívida. Quando isso ocorre, diz-se que o devedor está empenhando ou penhorando alguma coisa. Exemplo: entregar uma joia para garantir um empréstimo. Contudo, uma vez paga a dívida, o credor não pode recusar-se a entregar a coisa a quem emprestou.

Ao contrário da hipoteca, que vamos estudar em seguida, o objeto do penhor é um bem móvel: automóvel, joia, máquina, eletrodomésticos etc.

Outro ponto que diferencia o penhor da hipoteca é o de que, no penhor, o objeto empenhado ou penhorado é transferido desde logo ao credor, ficando este com a sua posse até o pagamento final da dívida.

Não se deve confundir com penhora, pois essa é uma medida judicial de bem móvel ou imóvel no processo de execução.

II - hipoteca - é um direito real de garantia onde um bem imóvel (casa, terreno ou apartamento) continua em poder do devedor, assegurando ao credor o pagamento de uma dívida. A hipoteca deverá ser registrada no Registro de Imóvel do lugar onde o bem está localizado, bem como a sua extinção ou cancelamento.

Se mais de um imóvel constar da hipoteca e os mesmos estiverem localizados em municípios diferentes, a inscrição deverá ser feita em cada um dos municípios.

Desta forma, entendemos que o contrato de hipoteca verifica-se quando o devedor recebe um empréstimo em dinheiro (mútuo) e, para assegurar o pagamento ao credor, dá como garantia um bem imóvel de sua propriedade, permanecendo com a posse desse imóvel. Entretanto, faculta a lei que, se o devedor não possui bem imóvel, poderá uma terceira pessoa (pai, filho, irmão etc) oferecer por ele o imóvel que servirá de garantia do empréstimo.

A utilização maior da hipoteca ocorre, hoje, nos contratos de financiamento para a compra da casa própria do Sistema Financeiro de Habitação, feito com a Caixa Econômica Federal.

Podem ser objeto da hipoteca os bens imóveis, tais como: terrenos, prédios construídos ou em construção, estradas de ferro, minas, pedreiras e acessórios dos imóveis rurais (árvores, frutos pendentes, máquinas e instrumentos).

É importante saber que, se o devedor que der o bem em hipoteca for casado, o seu cônjuge também deverá assinar o contrato (outorga uxória ou marital).

III - anticrese - é o ato pelo qual o devedor entrega ao credor um imóvel de sua propriedade, cedendo-lhe o direito de perceber, em compensação da dívida, os seus frutos e rendimentos.

O tempo de duração da anticrese deve ser suficiente para que os frutos produzidos pelo imóvel paguem a totalidade da dívida. A anticrese deve ser constituída por instrumento público e, sendo o devedor casado, deverá ser assinado também por sua mulher.

EXERCÍCIO II

Vamos ver se os assuntos estudados ficaram claros?



1. Em relação à posse, podemos dizer que:

- a) () posse é a mesma coisa que propriedade.
- b) () a posse em que o possuidor conhece os vícios é posse de boa fé.
- c) () deter uma coisa é o mesmo que possuí-la.
- d) () a posse não pressupõe a propriedade.

2. Em relação ao usucapião, podemos afirmar:

- a) () não há prazo para se adquirir a propriedade através do usucapião.
- b) () é a posse mansa e pacífica da coisa, sem interrupção e sem oposição.
- c) () é o mesmo que acessão, avulsão e aluvião.
- d) () somente os imóveis públicos podem ser adquiridos através do usucapião.

3. São modos de perda da propriedade imóvel:

- a) () desapropriação.
- b) () comodato.
- c) () transcrição.
- d) () mútuo.

4. Está correto afirmar:

- a) () o proprietário nunca terá a posse da coisa.
- b) () o proprietário sempre terá a posse da coisa.
- c) () o possuidor pode dispor da coisa como bem entender.
- d) () o possuidor só terá a posse indireta da coisa.

5. Na perda da propriedade por perecimento, significa que:

- a) () o imóvel foi hipotecado.
- b) () o imóvel foi arrendado.
- c) () o imóvel deixou de existir.
- d) () o imóvel foi usucapido.

6. Está correto afirmar que se adquire a propriedade imóvel:

- a) () pela tradição ou entrega.
- b) () mútuo e comodato.
- c) () transcrição no Cartório de Registro de Imóveis.
- d) () pela hipoteca e anticrese.

7. José comprou um apartamento e o alugou para João por 02 anos. Em relação à posse, podemos afirmar:

- a) () José não é possuidor, apenas proprietário.
- b) () João passou a ser o proprietário.
- c) () João é o possuidor e José o proprietário.
- d) () José é o proprietário, mas sua posse é precária.

8. O usucapião de terrenos urbanos supõe:

- a) () pode ser terreno público ou particular.
- b) () que seja possuído com casa construída na periferia da cidade.
- c) () que seja terreno urbano, particular, não superior a 250m².
- d) () que tenha a posse por um período de 10 anos, com boa fé e justo título.

9. O vigia de um sítio que mora em uma casa cedida pelo proprietário, que tipo de posse tem?

- a) () posse clandestina.
- b) () posse esbulhada.
- c) () posse indireta e justa.
- d) () posse precária.

10. O ato pelo qual alguém entrega a outro coisa móvel, para garantir obrigação de pagar, chama-se:

- a) () penhor.
- b) () hipoteca.
- c) () fiança.
- d) () anticrese.

11. Teresa é casada e foi fiadora de uma amiga sem comunicar ao seu marido. Nesse caso, pode a fiança ser anulada pelo marido?

- a) () não, pois ela não depende economicamente do marido.
- b) () sim, mas depende do regime de casamento do casal.
- c) () não, pois o casal tem rendimento de fontes diferentes.
- d) () sim, pois as pessoas casadas têm que autorizar em casos de fiança.

12. A quantia em dinheiro entregue pelo adquirente ao vendedor, para assegurar o cumprimento da obrigação, chama-se:

- a) () evicção.
- b) () arras.
- c) () preço.
- d) () redibição.

13. Em relação a hipoteca, podemos afirmar:

- a) () é o direito real dado como garantia um imóvel.
- b) () deverá ser registrado no Registro de Imóvel, onde o bem está localizado.
- c) () o cônjuge do devedor casado deve também assinar o contrato de hipoteca.
- d) () todas as respostas estão corretas.

14. A ação de dano infecto é interposta quando:

- a) () o possuidor for privado da sua posse de forma injusta.
- b) () protege a posse apenas ameaçada.
- c) () a construção de uma obra nova esteja prejudicando a do vizinho.
- d) () houver justo receio de danos provenientes de obra vizinha.

Capítulo III

1. Contratos

OBJETIVO ESPECÍFICO

Estudar as várias espécies de Contratos bem como sua importância no campo das obrigações, possibilitando ao Corretor de Imóveis segurança nas Transações Imobiliárias.

Há **contrato** quando duas ou mais pessoas entram em acordo para criar direitos e obrigações entre elas. As pessoas que contratam são chamadas de **partes**.

Os contratos não podem contrariar nenhuma lei, pois se assim ocorrer não terão valor jurídico.

Em geral, os contratos contêm uma penalidade para a hipótese de não ser cumpridos, daí por que a parte que não cumpre espontaneamente será condenada a cumpri-lo por decisão da Justiça ou a pagar todos os prejuízos causados à parte inocente.

É por causa dessa obrigatoriedade que se diz: "contrato é lei entre as partes".

1.1. CONCEITO DE CONTRATO

Contrato é o acordo ou ajuste de vontade que tem por fim criar, modificar ou extinguir um direito.

A lei permite que se forme o contrato:

- **por manifestação simplesmente verbal.** Ex.: locação verbal;

- **através de escritura particular.** Ex.: abertura de crédito mediante garantia de fiança ou de penhor;

- **mediante escritura pública.** Ex.: contrato de compra e venda de um imóvel.

Assim, ao falarmos em contrato, indicamos ato que decorre de pelo menos duas vontades que com liberdade plena chegaram à composição de seus interesses.

O objeto do contrato tem de ser possível e suscetível de apropriação econômica.

Por ser o contrato um ato jurídico, os seus elementos indispensáveis são:

- **agente capaz.** Ex.: você não deve contratar com menor de 18 anos ou alguém que esteja interditado por doença mental.

- **objeto lícito.** Ex.: não pode ser objeto de contrato a herança de pessoa viva.



- **Forma prescrita em lei.** Ex.: no contrato de compra e venda de um imóvel, a lei exige escritura pública, devendo ser assinado pelo vendedor, pelo comprador e por duas testemunhas. Se o vendedor for casado, a mulher dele também deve assinar, sendo reconhecidas por um tabelião as firmas de todas as assinaturas.

2. DA FORMAÇÃO DOS CONTRATOS

Dois fases distintas marcam a formação do contrato: **proposta** e **aceitação**.

- **Proposta ou oferta:** é uma declaração de vontade dirigida por uma pessoa a outra, por força da qual a primeira, chamada de "**proponente**", manifesta sua intenção de se considerar vinculada, no caso da outra, chamada de "**destinatária**", aceitá-la.

É a proposta o elemento inicial do contrato, por isso, deve ser séria, completa, precisa e inequívoca, devendo conter todos os elementos essenciais do negócio jurídico proposto, tais como: preço, quantidade, condições de pagamento, etc.

A proposta, normalmente, tem força vinculante, subsistindo mesmo com a morte ou incapacidade do proponente, não podendo, portanto, por certo tempo, ser revogada, sob pena de gerar perdas e danos.

- **Aceitação:** é o momento final de conclusão do contrato e pode ser assim definida: "é a manifestação da vontade, expressa ou tácita, por parte do destinatário de uma proposta, aderindo a esta, em todos os seus termos".

Salvo nos contratos solenes, como os de compra e venda de imóveis, os demais não exigem obediência à forma determinada, podendo, pois, ser expressa ou tácita. Deve, entretanto, ser oportuna, conclusiva e coerente, correspondendo a uma adesão integral à oferta.

3. CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS

a) unilaterais - aqueles em que só uma das partes se obriga para com a outra; um dos contratantes só é credor e o outro só é devedor. Ex.: a doação de um terreno (sem ônus).

b) bilaterais - também chamados de "sinalagmáticos", são aqueles em que ambas as partes têm débito e crédito, concomitantemente, e recíprocas são as obrigações. Ex.: a compra e venda de uma casa, onde o devedor tem a obrigação de entregar o imóvel e o comprador tem o dever de pagar o preço ajustado.

c) a título gratuito - aquele em que uma parte promete e a outra só aceita. Assim, só uma parte se obriga, enquanto que a outra não assume qualquer obrigação. Ex.: a doação sem encargo.

d) a título oneroso - aquele em que as partes, reciprocamente, transferem alguns direitos. Ex.: locação de um apartamento.

3.1. LOCAL DE CELEBRAÇÃO DOS CONTRATOS

O lugar de celebração do negócio jurídico contratual é de suma importância, principalmente para efeitos de competência, caso esse contrato venha a ser discutido na Justiça.

De acordo com o Código Civil, o contrato reputa-se celebrado no local em que foi proposto, ou o local em que residir o proponente.

3.2. EXTINÇÃO OU RESCISÃO DO CONTRATO

O contrato extingue-se normalmente com o seu cumprimento dentro do prazo estipulado, mas, pode extinguir-se antes do prazo fixado, ou no decurso deste, através da **rescisão**.

A **rescisão** pode ocorrer pelos seguintes motivos: distrato, renúncia unilateral ou pelo não cumprimento da obrigação, também chamado de inadimplemento.

Entretanto, a impossibilidade da prestação invalida o contrato, que, conforme o motivo, se resolve em pagamento de perdas e danos.

A impossibilidade pode ser pelos seguintes motivos:

- físico (a coisa ou objeto perece, isto é, desaparece);
- jurídico (a coisa ou objeto sai do comércio);
- caso fortuito ou força maior;
- por culpa do devedor (perdas e danos).

3.3. PRINCIPAIS CONTRATOS NA CORRETAGEM DE IMÓVEIS

Dentre os contratos mais usuais na atividade da corretagem de imóveis, merecem destaque: a locação de imóveis, fiança, aval, comodato, mútuo, mandato e compra e venda.

● **Contrato de locação** - é aquele pelo qual uma das partes, mediante remuneração, se compromete a fornecer à outra, por certo tempo, o uso de uma coisa, prestação de um serviço ou a execução de um trabalho determinado. A locação pode ser de coisa móvel ou imóvel. Ex.: alugar um carro ou alugar uma casa.

● **Fiança** - é um contrato acessório, de garantia, pelo qual uma pessoa se obriga por outra, para como seu credor satisfazer a obrigação, caso o devedor não cumpra o que foi acordado ou acertado. Ex.: José alugou um imóvel. Pedro, seu fiador, assume a obrigação acessória de pagar os aluguéis atrasados, caso José não cumpra com sua obrigação.

A fiança é, portanto, uma garantia pessoal, porque reforça o cumprimento de uma obrigação. A forma da fiança é obrigatoriamente a escrita, não se admitindo fiança verbal, ainda que com testemunhas.

Não se pode prorrogar a fiança, porém, se o contrato se prorrogar, é necessária a autorização do fiador para que a mesma seja também prorrogada.

Vale salientar que o cônjuge (marido ou mulher), qualquer que seja o regime de casamento, não pode ser fiador sem o consentimento do outro. Caso isso venha a acontecer, essa fiança pode ser invalidada pelo cônjuge que não a assinou.

A autorização da mulher chama-se **outorga uxória** e a do marido, : **autorização marital**.

Outra exigência da lei em relação à fiança é que o fiador seja uma pessoa idônea moralmente e financeiramente e que resida na mesma cidade do afiançado.

- **Aval** - é também uma garantia pessoal em que uma pessoa, o **avalista** obriga-se a pagar a dívida de outrem, chamado de **avalizado**. O **avalista** é **devedor solidário**, pois, como ocorre na fiança, assume a dívida caso o **avalizado** não a pague. Entretanto, o aval pode ser dado apenas em relação a uma parte da obrigação e não ao seu total.

- **Empréstimo** - é o contrato pelo qual alguém entrega uma coisa para outra, obrigando-se este a devolvê-la ou devolver outra da mesma espécie e quantidade.

O empréstimo, como regra, é gratuito e abrange dois institutos: o **comodato** e o **mútuo**.

Entende-se por **comodato** o contrato unilateral, gratuito, pelo qual alguém entrega a outra pessoa coisa infungível, para ser usada temporariamente e depois restituir. Se o comodato não for temporário, será uma **doação**.

Apesar de o objeto do comodato ser um bem infungível, pode ser móvel. Ex.: um carro, um terreno.

- **Mútuo** - é o empréstimo pelo qual um dos contratantes entrega a outrem coisa fungível, para receber igual quantidade de bens do mesmo gênero e quantidade. Ex.: empréstimo de sacas de arroz para consumo, devolvendo-se com outras da mesma qualidade e quantidade.

O empréstimo de dinheiro, bem fungível por excelência, é exemplo de mútuo. Quem faz a entrega do bem é chamado de **mutante** e quem o recebe é **mutuário**. Embora seja o mútuo empréstimo gratuito, a lei permite a estipulação de juros e isso é o que ocorre quando, por exemplo, se trata de empréstimo de dinheiro.

Finalmente, lembramos que, enquanto o mútuo é empréstimo de consumo, o comodato é empréstimo de uso.

- **Mandato** - é o contrato pelo qual alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, representar, praticar atos ou administrar seus interesses. A **procuração** é o instrumento do mandato, podendo dar procuração todas as pessoas maiores ou emancipadas, desde que estejam no gozo de sua capacidade plena. Os absolutamente incapazes não podem constituir procuradores, a não ser através de seus representantes legais.

As partes do contrato de mandato são chamadas de:

- **Mandante, outorgante ou constituinte** - é a pessoa que confere a outrem poderes para representá-la em determinados atos.

- **Mandatário, outorgado constituído ou procurador** - é aquele que recebe os poderes.

A partir de 16 anos de idade, os menores podem ser mandatários, bem como os analfabetos, estes somente podendo praticar o ato por escritura pública e, para intervenção em escritos particulares, o procurador analfabeto terá de substabelecer por instrumento público.

Substabelecimento significa conferir a terceira pessoa os poderes que o mandatário recebeu do mandante.

A procuração, para ter validade entre as partes, basta estar assinada. Porém, para valer perante terceiros, precisa ter a firma do outorgante reconhecida.

- **compra e venda** - é aquele contrato pelo qual um dos contratantes se obriga a transferir (entregar) certa coisa, e o outro a pagar-lhe o preço em dinheiro. O bem ou coisa **móvel** é transferido pela sua entrega, que juridicamente chamamos de **tradição**, enquanto, **o bem imóvel** é transferido pelo registro de seu contrato no **Cartório de Registro de Imóveis**, que chamamos de **transcrição**.

Vale ressaltar que a coisa ou objeto da compra e venda não pode estar fora do comércio. Por exemplo: bem de família, bem público, bem gravado com cláusula de inalienabilidade, bem desapropriado, etc. A lei também proíbe que os ascendentes (avós, pais) vendam aos seus descendentes (filhos, netos, bisnetos) quaisquer bens, sem que haja o consentimento dos outros descendentes.

3.4. CLÁUSULAS ESPECIAIS À COMPRA E VENDA

- **Retrovenda** - é o direito que tem o vendedor de readquirir o imóvel que vendeu, dentro de certo prazo, restituindo ao comprador o preço. Este preço será corrigido de acordo com a inflação. Prevê a lei que na devolução do preço se inclua o reembolso das despesas empregadas em melhorias do imóvel. O comprador, enquanto estiver com a posse do imóvel, terá direito aos frutos e rendimentos que o mesmo proporcionar.
- O prazo para o resgate não passará de 3 anos. Na hipótese de se estipular prazo maior, será considerado como não escrito. Vencido o prazo, a venda se torna irrevogável.

A cláusula de retrovenda somente pode ser utilizada na compra e venda que envolva **bens imóveis**.

A retrovenda constitui-se numa boa alternativa para a pessoa que, encontrando-se em dificuldade financeira momentânea, vende o imóvel com a intenção de reavê-lo, em data posterior, quando recuperar sua estabilidade financeira.

Se contratada a **retrovenda**, o vendedor desejar reaver o imóvel deverá notificar o comprador para devolvê-lo no prazo de 30 dias. Não ocorrendo a devolução, recomenda-se que o vendedor deposite o valor do imóvel em juízo. E se, mesmo assim, o comprador não efetuar a devolução do imóvel, poderá o vendedor ingressar em juízo com uma ação reivindicatória.

* **Preempção ou Preferência** - o contrato de compra e venda pode conter a cláusula segundo a qual o comprador se obriga a oferecer ao vendedor a coisa objeto do contrato, se acaso o comprador for vendê-la a terceiro ou dá-la em pagamento. O preço será "*tanto por tanto*", isto é, o que seria pago pelo terceiro.

O prazo para exercício da preempção, se a coisa for móvel, será de 3 dias, e se imóvel, de 30 dias, a partir da ciência.

Se o "comprador" não oferecer o imóvel ao vendedor, para que este exerça o direito de preferência, responderá por perdas e danos.

* **Arras ou Sinal** - É uma quantia em dinheiro ou outro bem móvel que uma parte dá à outra, para assegurar o cumprimento da obrigação, firmando a intenção do acordo ser concluído.

Vamos entender melhor o instituto das **arras** ou **sinal** examinando o **contrato de compromisso de compra e venda** de um imóvel. Nesse tipo de contrato é comum que uma das partes, o promissário-comprador, dê à outra, o promitente-vendedor, no ato da assinatura do contrato, um sinal de pagamento, conhecido por **arras**.

Classificam-se as arras em: **confirmatórias**, que têm por função confirmar o contrato, e **penitenciais**, que ocorrem quando as partes, no contrato, prevêm o direito de arrependimento, não obstante dadas as arras. Nesse caso, se o arrependimento for de quem as deu, perdê-las-á, em proveito do outro. Se, ao contrário, o arrependimento for de quem as recebeu, terá que restituí-las em dobro.

Uma inovação do Novo Código Civil, em relação às **arras** (art. 419), é que a parte inocente (prejudicada) pode pedir indenização além do valor das **arras** dadas, se provar que o prejuízo é maior, podendo, também, exigir a execução do contrato, com as perdas e danos, valendo as **arras** como o mínimo da indenização.

Não se devem considerar como arras, no entanto, as prestações pagas pelo devedor durante o curso do contrato. Daí por que em um contrato de compromisso de compra e venda de um imóvel não pode haver cláusula prevendo a perda das parcelas pagas no caso de inadimplemento, pelo promissário-comprador, tendo também essa mesma posição o Código de Defesa do Consumidor.

- **Pacto de melhor comprador** - o contrato de compra e venda pode conter a cláusula de desfazer se, dentro em certo tempo (prazo), aparecer quem ofereça maior vantagem, e não poderá este prazo exceder de 1 (um) ano.

- **Pacto comissório** - trata-se de cláusula no contrato de compra e venda, segundo a qual se ajusta que se desfará a venda caso o preço não seja pago até certo dia. Pode-se, também, optar pela cobrança do preço ao invés de se desfazer a venda.

* Se, em 10 (dez) dias de vencido o prazo, o vendedor não reclamar o preço, ficará de pleno direito, desfeita a venda.

- **Vícios Redibitórios** - são vícios ou defeitos ocultos na coisa que a tornaram imprópria ao uso a que se destina ou lhe diminui o valor, podendo o contrato ser anulado. Ex.: comprar um terreno para construir uma casa, e, ao iniciar a construção, descobre-se ser um terreno dentro de um pântano. Se a pessoa soubesse desse defeito (oculto), não teria realizado o negócio.

4. O NOVO CÓDIGO CIVIL E OS CONTRATOS NA ATIVIDADE DE CORRETAGEM DE IMÓVEIS

Corretagem significa o ofício, a função de corretor; a comissão a que ele tem direito na negociação que participa.

O **contrato de corretagem** é de fácil compreensão, pois quem já não entregou ou presenciou a entrega de um imóvel a um corretor para a venda? Ao recebê-lo, o corretor diligencia no sentido de aproximar as partes, isto é, comprador e vendedor, e ultimar o contrato ou negócio jurídico (transação imobiliária), recebendo comissão, a qual pode ser pactuada verbalmente.

O corretor deve prestar ao cliente informações acerca da segurança, risco do negócio, alterações de valores, sob pena de responder por perdas e danos. (Art. 723, CC)

São diversas as espécies de corretores, tais como; de mercadorias, seguros, valores, navios e, finalmente, a que interessa ao nosso estudo, que é o **Corretor de Imóveis**.

O **Código Civil de 2.002** cuida "**Da Corretagem**" nos (art. 722 ao art. 729), o que não acontecia no Código anterior, de **1916**.

O **Novo Código Civil**, no **art. 722**, deixa claro que "*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*".

Em seguida, no **art. 723**, diz que o corretor está obrigado a:

- 1º "*executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio; requer*";
- 2º "*prestar ao cliente, espontaneamente todas as informações sobre o andamento dos negócios*;
- 3º "*Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.*".

Imagine-se, por exemplo, alguém adquirir um **bem inalienável** ou de **incapazes**, sem prévia autorização judicial, como por exemplo, um "Bem de Família".

Nos artigos seguintes, o **Novo Código Civil** disciplina o pagamento da **comissão** e as situações em que o corretor terá direito a ela, estatuinto no **art. 724** que:

"*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*", afirmando ainda que:

"*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. 725, CC).

Entretanto, há casos em que **o corretor não receberá comissão**. É o que está previsto no **art. 725**, ou seja: "*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 o direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.*"

Aqui você poderá perguntar:

"E se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor?"

“Nesse caso, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário” (**Art. 728, CC**).

Também se não houver prazo determinado e o dono do negócio dispensar o corretor, realizado o negócio posteriormente, como consequência da sua mediação, a lei diz que 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.

Se em **10 (dez) dias** de vencido o prazo, o vendedor não reclamar o preço, ficará de pleno direito, desfeita a venda.

Os preceitos constantes do **Código Civil de 2.002** sobre corretagem não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial, (**art. 729**), daí por que, para os corretores de imóveis, persiste a **Lei nº 6.530/78**.

É importante ressaltar que o **Código de Processo Civil**, no seu **art. 700**, deixa claro que pode o Corretor de Imóveis também fazer a intermediação da compra de **imóvel penhorado**, que estiver sujeito à **Arrematação**, afirmando que: *“Poderá o juiz, ouvidas as partes e sem prejuízo da expedição dos editais, atribuir a corretor de imóveis inscrito na entidade oficial da classe a intermediação na alienação do imóvel penhorado. Quem estiver interessado em arrematar o imóvel sem o pagamento imediato da totalidade do preço poderá, até 5 (cinco) dias antes da realização da praça, fazer por escrito o seu lanço, não inferior à avaliação, propondo pelo menos 40% (quarenta por cento) à vista e o restante a prazo, garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel.”*

Aqui, apareceu uma figura jurídica que você não conheceu ainda, que é **“ARREMATAÇÃO”**. Para entender o assunto ora tratado, vamos saber o que significa.

ARREMATAÇÃO é o ato pelo qual **bens ou coisas** são vendidos em leilão, ou hasta pública, ao ofertante ou licitante que der o maior lanço, a maior oferta.

Entretanto, a proposta indicará o prazo, a modalidade e as condições de pagamento do saldo.

Caso as partes concordem com a proposta, o juiz a homologará, mandando suspender a praça, e correndo a comissão do mediador, que não poderá exceder de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da alienação, por conta do proponente.

Depositada, no prazo que o juiz fixar, a parcela inicial, será expedida a **carta de arrematação (art. 703)**, contendo os termos da proposta e a decisão do juiz, servindo a carta de título para o registro hipotecário. Não depositada a parcela inicial, o juiz imporá ao proponente, em favor do exequente, multa igual a **20% (vinte por cento)** sobre a proposta, valendo a decisão como título executivo.

5. DOCUMENTOS USADOS NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

a) Traslado - é a cópia autêntica, de inteiro teor do ato praticado, que o tabelião extrai de seus assentos, para conhecimentos e uso da parte que lhe requer.

b) Certidão - é a cópia extraída em inteiro teor ou em breve relatório, compreendendo a essência do ato ou alguma de suas partes.

c) Certidão Negativa - é o documento que prova a inexistência de débitos a quaisquer repartições arrecadadoras. Pode ser referente ao

imóvel que prova a inexistência de ônus sobre o mesmo e, referente às pessoas do comprador e do devedor, bem como: Certidão Negativa do FUNRURAL, fornecida pelo INCRA (se imóveis rurais cadastrados); Certidão Negativa estadual, fornecida pela Fazenda Estadual, provando a inexistência de débitos dos imóveis e dos proprietários; Certidão Negativa da Prefeitura: diz respeito à inexistência de débitos referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel, devidos aos cofres da Fazenda Municipal.

d) Certidão Negativa da Justiça Federal: tem como finalidade comprovar a inexistência de execução por dívidas a repartições federais.

e) Alvará: é o instrumento pelo qual os órgãos da administração pública, constando o cumprimento das exigências legais respeitantes às normas urbanísticas e obras, concedem licença para a execução de projeto.

EXERCÍCIO III

Vamos avaliar o que aprendeu neste capítulo? Faça o exercício abaixo.



1. Em relação aos contratos, não podemos afirmar que:

- a) a validade do contrato depende de objeto lícito e agente capaz.
- b) os contratos podem ser bilaterais ou unilaterais.
- c) na formação do contrato podem surgir vícios que o tornam nulo.
- d) o contrato onde somente uma parte determina as cláusulas é proibido por lei.

2. O contrato considera-se celebrado:

- a) no lugar em que foi aceito e proposto.
- b) no lugar onde foi registrado por último.
- c) no lugar onde foi cumprida a obrigação.
- d) no lugar onde foi registrado pela primeira vez.

3. O contrato será invalidado, quando:

- a) a prestação for absolutamente impossível.
- b) o objeto do contrato não for lícito.
- c) uma das partes foi absolutamente incapaz.
- d) todas as afirmativas estão corretas.

4. A quantia em dinheiro entregue pelo adquirente ao vendedor para assegurar o cumprimento da obrigação chama-se:

- a) evicção.
- b) preço.
- c) arras.
- d) perempção.

5. Os defeitos ocultos da coisa adquirida denominam-se:

- a) arras.
- b) vício redibitório.
- c) evicção.
- d) comoriência.

6. Quem toma dinheiro emprestado a um banco, para no futuro pagar, celebra contrato de:

- a) comodato.
- b) mútuo.
- c) aval.
- d) empréstimo rural.

7. O direito que tem o vendedor de readquirir o imóvel que vendeu dentro de certo prazo, restituindo o preço e despesas ao comprador, denomina-se:

- a) venda a contexto.
- b) pacto comissório.
- c) venda por amostra.
- d) retrovenda.

8. A presença de vício redibitório ocasiona:

- a) contrato nulo.
- b) contrato anulável.
- c) obrigação de abater o preço.
- d) contrato inominado.

9. Não é possível doação:

- a) a filhos menores.
- b) a nascituro, já em gestação.
- c) modal.
- d) de todos os bens.

10. Quanto à fiança:

- a) analfabeto não pode ser fiador.
- b) menores de 16 a 21 anos podem ser fiadores.
- c) se o contrato for nulo, é nula a fiança.
- d) se ambos os cônjuges assinarem, não tem validade.

11. Substabelecer:

- a) é poder de mandatário, que decorre de suas funções.
- b) é poder que só existe se o mandato é tácito.
- c) é poder pelo qual o mandatário exorbita de suas funções.
- d) é o poder do mandatário transferir os poderes recebidos a terceira pessoa.

12. Relaciona-se com direito de preferência a:

- a) venda a contento.
- b) venda com pacto comissório.
- c) preempção.
- d) perempção.

13. São elementos do contrato de compra e venda, além dos elementos gerais dos atos jurídicos:

- a) o preço e a coisa.
- b) a tradição e a transcrição.
- c) a vontade, o preço e a coisa.
- d) todas as afirmativas estão corretas.

14. A cláusula do contrato de compra e venda que diz ser a venda desfeita, caso o preço não seja pago até o dia acertado, chama-se:

- a) retrovenda.
- b) pacto comissório.
- c) pacto de melhor comprador.
- d) preempção ou preferência.

Capítulo IV

1. Tributos Incidentes Sobre Imóveis

1. OBJETIVO ESPECÍFICO

Adquirir noções de Direito Tributário e conhecimento dos vários impostos que incidem sobre os negócios imobiliários.

O Estado tem poderes que lhe permitem arrecadar recursos financeiros independentemente da vontade individual do contribuinte, mas, respeitando os limites autorizados pela Constituição Federal e pelas leis, é o que chamamos de atividade tributária do Estado.

Se por um lado é certo que a todos é dado o direito de usar, gozar e dispor do seu patrimônio e de ser indenizado quando for lesado por outrem, ao Estado também é facultado o direito de exigir prestações pecuniárias que implicam sacrifícios de parcela desse patrimônio. Nisso consiste a cobrança do Tributo.

2. CONCEITO DE TRIBUTO

“Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”. Art. 3º do CTN.

Vamos analisar separadamente os diversos trechos do conceito de Tributo, para que você possa entender com facilidade o que vamos estudar neste capítulo:

1º) “prestação pecuniária compulsória”: quer se dizer que só são tributos aquelas obrigações de pagar, em dinheiro, impostas pela lei, independentemente da vontade do contribuinte;

2º) “em moeda ou em cujo valor nela se possa exprimir”: hoje em dia o tributo assume normalmente a forma de moeda, como já indicado pelo termo “pecuniário” constante do primeiro segmento da definição; esta, contudo, abre brechas para que certos bens, aí incluído o trabalho humano, possam ser entregues como se moeda fossem, desde que passíveis de uma correspondência com esta, em termos de valor;

3º) “que não constitua sanção de ato ilícito”: na verdade, o Estado por vezes exige o pagamento de quantias em dinheiro, mas por força de haver alguém praticado um ato ilícito; a título de exemplo, o mais frequente talvez seja a multa de trânsito. O próprio não-cumprimento de deveres tributários também pode gerar o dever de pagar multa, mas esta não se confunde com tributo, que pressupõe, sempre, a licitude do ato que o gerou;

4º) “instituída em lei”: o fundamento do dever de pagar o tributo há de ser sempre uma lei ou um ato que possua a mesma força; ficam excluídas, pois, as

obrigações que derivam do contrato ou da vontade unilateral das partes; esses atos são também informados pela lei, que, contudo, limita-se a emprestar força ao pactuado pelas partes, e não a instituir o tributo.

5º) “e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”: a atividade tributária não costuma deixar margens ao exercício da apreciação subjetiva do agente fiscal; a lei já fornece todos os elementos para que se edite o ato próprio denominado “lançamento”, e ficam excluídos, assim, os atos que têm caráter discricionário, de ampla utilização em outros campos do Direito.

2.1. ESPÉCIES DE TRIBUTOS

A Constituição Federal, no art. 145, faz referência a impostos, taxas e contribuição de melhoria, se referindo mais adiante a duas outras modalidades, quais sejam: as contribuições sociais e os empréstimos compulsórios. Para o nosso estudo nos limitaremos a estudar tão somente os **impostos** e as **taxas**.

3. CONCEITO DE IMPOSTO

É a prestação pecuniária exigida dos particulares por via de autoridade, a título definitivo e sem contrapartida, com o fim de cobrir as obrigações públicas.

Ficam então aí claros os seguintes elementos:

- a) caráter obrigatório do imposto;
- b) ausência de qualquer relação de correspondência entre a exação tributária e qualquer sorte de compensação do Estado ao contribuinte.
- c) o imposto exigido não é acompanhado de qualquer promessa de reembolso, o que lhe confere a qualidade de definitivo.

3.1. IMPOSTOS QUE INCIDEM SOBRE O PATRIMÔNIO

O **Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66)** prevê os seguintes impostos incidentes sobre o patrimônio imobiliário:

- imposto sobre a propriedade territorial rural;
- imposto sobre a propriedade territorial urbana;
- imposto sobre a propriedade predial;
- imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a eles relativos.

Com a **Constituição/88**, o imposto sobre a transmissão foi duplicado: agora temos o **imposto sobre transmissão *causa mortis***, que é de competência estadual, e o **imposto sobre transmissão *inter vivos***, de competência municipal.

Estudaremos com mais detalhe cada um desses impostos.

3.2. IMPOSTO TERRITORIAL RURAL - ITR

Apesar de ser um tributo de competência privativa da União, o produto da arrecadação desse produto pertence metade aos Municípios onde se situam os imóveis, e metade à União.

Esse imposto tem por objetivos: estimular a racionalização da atividade agropecuária, conservando os recursos naturais renováveis, desestimular a manutenção de propriedades improdutivas e proporcionar recursos à União, aos Estados e aos Municípios para funcionamento de projetos de reforma agrária. O **imóvel rural** é aquele que está localizado fora da zona urbana do Município e que se destine à exploração extrativa, agrícola ou agroindustrial de iniciativa pública ou privada.

Terá imunidade desse imposto o proprietário que só tenha um imóvel rural e que dele tira o sustento da família.

Compete ao **INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária** fazer o cadastramento dos imóveis rurais, sendo ainda um órgão normativo e fiscalizador desse imposto.

3.3. IMPOSTO TERRITORIAL URBANO - IPTU

A incidência do **IPTU** é sobre a propriedade ou posse do imóvel situado na **zona urbana** do Município, pois também é um imposto municipal.

Para ser considerada **zona urbana**, o Código Tributário diz que devem existir pelo menos dois dos cinco melhoramentos indicados abaixo:

- meio-fio ou calçamento, com canalização de água pluviais;
- abastecimento de água,
- sistema de esgotos sanitários;
- rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

A lei municipal pode também considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamento aprovado pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas como urbanas.

É interessante saber-se que a propriedade de um sítio de recreio, de descanso no qual não há exploração agrícola, pagará o **IPTU** e não o **ITR**, pois o que interessa é a destinação legal do imóvel. O mesmo ocorre com os imóveis situados na zona urbana, mas com finalidade de exploração agrícola. Estes pagarão o **ITR**, e não o **IPTU**.

3.4. IMPOSTO PREDIAL

É um imposto fiscal por excelência. Destina-se a suprir os cofres municipais de que necessitam para o atendimento de suas finalidades e incidirá sobre imóveis urbanos edificados, enquanto sobre os imóveis urbanos não edificados ocorreria a incidência do **IPTU**.

3.5. Imposto sobre a transmissão de bens imóveis, são dois: **ITBI** e **ITCMD**.

ITBI *inter vivos* - a instituição e cobrança desse imposto é de competência **do Município** em que estiver situado o bem e incidirá sobre a

realização a título oneroso de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, de qualquer dos seguintes negócios jurídicos: permuta, compra, venda e retrovenda, usufruto, habitação, cessão de direito à herança ou legado.

A base de cálculo é o valor venal, isto é, o valor de mercado, e o contribuinte será qualquer das partes que participarem da operação tributada, como dispuser a lei (art. 42 do CTN).

3.6. IMPOSTO SOBRE DOAÇÕES E TRANSMISSÕES CAUSA MORTIS - TCMD

Ocorre, quando há transmissão de quaisquer bens ou direitos, passando do **“de cujus”** para cada um **dos herdeiros** ou **legatários**.

Ao contrário do **Imposto sobre transmissão inter vivos** de bens imóveis, que é reservado aos Municípios, o **imposto sobre transmissão “causa mortis” e sobre doação** é da competência do Estado e do Distrito Federal.

4. CONCEITO DE TAXAS

São os tributos arrecadados para custear o gasto com o regular exercício do poder de polícia ou com serviços públicos de respectiva atribuição específica, prestados ao contribuinte ou postos, efetivamente, à sua disposição.

A diferença entre taxa e imposto se apoia no fato de que existe na taxa a prestação de um serviço público efetivamente prestado ao contribuinte, ou seja, uma “contraprestação” definida em lei.

4.1. CONCEITO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

É o tributo arrecadado dos proprietários de imóveis valorizados por obras públicas e que tem por parâmetros o custo do investimento público e o acréscimo do valor do imóvel beneficiado. Ex.: calçamento, asfaltamento, praças etc.

5. DOCUMENTOS E QUITAÇÕES EXIGIDOS NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

No mundo dos negócios imobiliários, para se obter êxito e evitar problemas futuros, é indispensável a obediência a uma série de regras previstas pela Constituição Federal, bem como as legislações federal, estadual e municipal. Tais exigências visam aos aspectos não apenas de natureza fiscal, mas, ao uso e o parcelamento do solo, a ecologia, a área e a destinação do imóvel e às posturas municipais.

O desconhecimento da documentação exigida nos negócios imobiliários pode ser causa de graves consequências na finalização de um negócio.

Você, futuro Corretor de Imóveis, não pode deixar de conhecer esse assunto, para que dessa forma possa dar toda a segurança ao seu cliente, e isso só se consegue quando se é um profissional bem informado.

Dessa forma, para que o imóvel possa ser transacionado sem problemas legais, será necessário atender a requisitos relacionados com o **IBDF, INCRA,**

FUNRURAL (se for um imóvel rural) e o **INPS**, (se for urbano e predial). Além destes, será necessário também fazer o pagamento dos tributos relativos à transferência do imóvel, conforme previsto na **Constituição Federal/88** e **Código Tributário Nacional**.

- **Certidão negativa:** é o documento que prova a inexistência de débitos.

As certidões negativas dividem-se em dois grupos:

- **referentes ao imóvel;**

- **referentes às pessoas do comprador e do vendedor.**

Vejam os primeiramente as certidões negativas referentes ao imóvel:

1 - Certidão Negativa de Ônus: é extraída no Cartório de Registro de Imóveis a que pertenceu ou pertence o imóvel negociado. Sua finalidade é provar a inexistência de ônus sobre o imóvel;

2 - Certidão Negativa do FUNRURAL: é expedida, atualmente, pelo Instituto de **Administração Financeira da Previdência Social**. Nesse caso, o imóvel deve ser rural e deve-se verificar se o vendedor está cadastrado no **FUNRURAL**;

3 - Certidão Negativa Estadual: diz respeito à inexistência de débitos dos imóveis e dos seus proprietários aos cofres da **Fazenda Estadual**;

4 - Certidão Negativa Municipal ou da Prefeitura: provando que os proprietários estão em dia com o **Imposto Predial (IPTU)** e demais emolumentos.

5 - Certidão Vintenária: consiste nas informações das transações aquisitivas de no mínimo **20 anos** (prazo das prescrições de ações sobre imóveis);

6 - Certidão Negativa do INPS: diz respeito aos imóveis novos e construção após 1966, para que seja possível a averbação no Registro de Imóveis.

Certidões Negativas referentes às pessoas do comprador e do vendedor

1 - Certidão Negativa da Fazenda Nacional: tem como finalidade comprovar a inexistência de débitos da pessoa para com os cofres da Fazenda Nacional;

2 - Certidão Negativa de Interdições: tem por finalidade comprovar que o comprador ou o vendedor não é interdito (incapaz);

3 - Certidão Negativa dos Distribuidores: comprova inexistência de ações judiciais contra as pessoas;

4 - Certidão Negativa da Justiça Federal: tem por finalidade demonstrar que os vendedores estão em dia com o **Imposto de Renda**.

5 - Certidão Negativa do INSS: faz-se necessária quando o vendedor é pessoa jurídica, para comprovar a quitação com o **INSS**;

6 - Alvará: é o instrumento pelo qual os órgãos de administração pública, constando o cumprimento das exigências legais respeitantes às normas urbanísticas e obras, concedem licença para a execução de projeto.

EXERCÍCIO IV

Exercite algumas questões sobre Direito Tributário, leia e releia o texto em caso de dúvida.

1) Assinale a única hipótese que não constitui um Tributo:

- a () taxas.
- b () preço.
- c () imposto.
- d () contribuições de melhoria.

2) Assinale a diferença principal entre Impostos e Taxas:

- a () impostos são tributos; e taxas, não.
- b () os impostos não oferecem um serviço, e as taxas oferecem uma contraprestação.
- c () os impostos não exigem pagamento, e as taxas exigem.
- d () não existem impostos federais, e as taxas são sempre municipais.

3) O Imposto de Transmissão Inter Vivos é da competência Tributária Privada:

- a () do Estado.
- b () da União.
- c () do Território.
- d () do Município.

4) Quando o serviço que o Estado presta é de natureza administrativa ou jurisdicional, pode gerar:

- a () preço.
- b () taxa.
- c () contribuição de melhoria.
- d () empréstimo compulsório.

5) Tributo é prestação:

- a () pecuniária.
- b () sempre em moeda.
- c () compulsória, na maior parte dos casos.
- d () cobrada pela administração sempre que achar conveniente.

6) O conceito legal de Tributo está:

- a () na Constituição.
- b () no Código Tributário Nacional.
- c () na lei Orgânica dos Municípios.
- d () na Emenda Constitucional.

7) A Prefeitura mantém serviço de coleta de lixo de sua rua, cobrando aos proprietários de imóveis, por esse serviço:

- a () contribuição de melhoria.
- b () imposto sobre serviços de qualquer natureza.
- c () taxa de serviço.
- d () Imposto Predial e Territorial Urbano.

8) Valorização imobiliária decorrente de obra pública é fato gerador de:

- a () taxa imobiliária.
- b () imposto territorial rural.
- c () contribuição especial.
- d () contribuição de melhoria.

9) A pessoa obrigada ao pagamento do tributo ou penalidade pecuniária é chamada de:

- a () contribuinte.
- b () devedor solidário.
- c () agente tributário.
- d () sujeito ativo.

10) O instrumento através do qual a pessoa pede ao Cartório informações sobre a situação do imóvel nos últimos 20 anos chama-se:

- a () Certidão de vencimento.
- b () Certidão valorizada.
- c () Certidão vintenária.
- d () Certidão atualizada.

11) Patrícia vende um imóvel a Marcelo. Posteriormente, este verifica que, quando da venda, Patrícia estava em débito com o IPTU. Pergunta-se: Quem é, perante o Fisco, responsável pelo pagamento de tal tributo?

- a () Marcelo.
- b () Patrícia.
- c () Patrícia e Marcelo.
- d () Nenhum dos dois.

12) A quem compete a cobrança do IPTU dos imóveis localizados no Distrito Federal?

- a () Ao Município de Brasília.
- b () Ao Estado de Goiás.
- c () Ao Distrito Federal.
- d () À União.

13) A morte de uma pessoa que deixa bens para seus herdeiros, é Fato Gerador do:

- a () Imposto de Renda.
- b () Imposto de Transmissão Intervivos.
- c () Imposto sobre Serviços.
- d () Imposto de Transmissão Causa Mortis.

14) O exercício do poder de polícia é fato gerador de:

- a () taxa de expediente.
- b () emolumentos.
- c () multas.
- d () taxa de polícia.

Capítulo V

1. O Corretor de Imóveis e a Legislação Básica: Lei 6.530 e Decreto 81.871/78.

Corretor de Imóveis consiste em uma profissão regularmente reconhecida pelo Direito Brasileiro, onde se faz mister o título de Técnico em Transações Imobiliárias.

A palavra *corretagem* indica a função do corretor ou o ofício da pessoa que se interpõe entre duas ou mais pessoas, para que se aproximem e realizem uma operação ou negócio comercial, recebendo, como intermediário ou agente, uma contribuição ou percentagem.

O instituto de Corretagem não é recente. Há quem afirme que surgiu com as primeiras transações imobiliárias, mas sua regulamentação, no Brasil, data de poucos anos.

Corretor de Imóveis é, pois, a pessoa que agencia negócios imobiliários ou serve de intermediador entre duas ou mais pessoas que realizam contrato que tenha por objetivo um bem imóvel.

O exercício profissional do Corretor de Imóveis está regulamentado na Lei 6.530/78, bem como no Decreto 81.871/78, que estabelece alguns preceitos novos que surgiram de acordo com o desenvolvimento da profissão.

Como todo profissional, os Corretores de Imóveis possuem seus órgãos de classe, que visam basicamente disciplinar, orientar e supervisionar o exercício da profissão em todo o país.

Esses órgãos são o Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI, e os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis - CRECI.

Ao Conselho Federal cabem normas gerais em relação à profissão, tais como: baixar normas de ética profissional; criar e extinguir Conselhos Regionais; elaborar contrato padrão para os serviços de corretagem; fixar multas, anuidades e emolumentos devidos aos Conselhos Regionais etc.

Quanto aos Conselhos Regionais - CRECI, estes têm uma atuação mais em nível regional, tendo atribuições como decidir sobre os pedidos de inscrição de Corretor de Imóveis e de pessoas jurídicas; organizar e manter o registro profissional das pessoas físicas e jurídicas; expedir carteiras profissionais e certificados de inscrição etc.

Ainda temos, também, visando à proteção e fiscalização da classe, os sindicatos dos Corretores de Imóveis.

Tais órgãos têm ainda como competência a assistência judicial e extrajudicial aos seus filiados, defendendo os interesses da classe.

Destarte, para o Técnico em Transações Imobiliárias, ou seja, o corretor devidamente habilitado e registrado no respectivo Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, é fundamental a leitura e análise minuciosa da Lei 6.530/78 e o Decreto 81.871/78, motivo pelo qual transcrevemos neste módulo a íntegra da legislação supracitada.

**LEI N.º 6.530
DE 12 DE MAIO DE 1978**

Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA , faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.

Art 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

Art 4º A inscrição do Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica será objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Art 5º O Conselho Federal e os Conselhos Regionais são órgãos de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, constituídos em autarquia, dotada de personalidade jurídica de direito público, vinculada ao Ministério do Trabalho, com autonomia administrativa, operacional e financeira.

Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ 1º As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito. (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 2º O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 3º Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 4º O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)

Art 7º Compete ao Conselho Federal e aos Conselhos Regionais representar, em juízo ou fora dele, os legítimos interesses da categoria profissional, respeitadas as respectivas áreas de competência.

Art 8º O Conselho Federal terá sede e foro na Capital da República e jurisdição em todo o território nacional.

Art 9º Cada Conselho Regional terá sede e foro na Capital do Estado, ou de um dos Estados ou Territórios da jurisdição, a critério do Conselho Federal.

Art 10. O Conselho Federal será composto por dois representantes, efetivos e suplentes, de cada Conselho Regional, eleitos dentre os seus membros.

Art. 11. Os Conselhos Regionais serão compostos por vinte e sete membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos em chapa pelo sistema de voto pessoal indelegável, secreto e obrigatório, dos profissionais inscritos, sendo aplicável ao profissional que deixar de votar, sem causa justificada, multa em valor máximo equivalente ao da anuidade. (Redação dada pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003)

Art 12. Somente poderão ser membros do Conselho Regional os Corretores de Imóveis com inscrição principal na jurisdição há mais de dois anos e que não tenham sido condenados por infração disciplinar.

Art 13. Os Conselhos Federal e Regionais serão administrados por uma diretoria, eleita dentre os seus membros.

§ 1º A diretoria será composta de um presidente, dois vice-presidentes, dois secretários e dois tesoueiros.

§ 2º Junto aos Conselhos Federal e Regionais funcionará um Conselho Fiscal, composto de três membros, efetivos e suplentes, eleitos dentre os seus membros.

Art 14. Os membros do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais terão mandato de três anos.

Art 15. A extinção ou perda de mandato de membro do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais ocorrerá:

- I - por renúncia;
- II - por superveniência de causa de que resulte o cancelamento da inscrição;
- III - por condenação a pena superior a dois anos, em virtude de sentença transitada em julgado;

IV - por destituição de cargo, função ou emprego, mencionada à prática de ato de improbidade na administração pública ou privada, em virtude de sentença transitada em julgado;

V - por ausência, sem motivo justificado, a três sessões consecutivas ou seis intercaladas em cada ano.

Art 16. Compete ao Conselho Federal:

I - eleger sua diretoria;

II - elaborar e alterar seu regimento;

III - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua diretoria, bem como a previsão orçamentária para o exercício seguinte;

IV - criar e extinguir Conselhos Regionais e Sub-regiões, fixando-lhes a sede e jurisdição;

V - baixar normas de ética profissional;

VI - elaborar contrato padrão para os serviços de corretagem de imóveis, de observância obrigatória pelos inscritos;

VII - fixar as multas, anuidades e emolumentos devidos aos Conselhos Regionais;

VIII - decidir as dúvidas suscitadas pelos Conselhos Regionais;

IX - julgar os recursos das decisões dos Conselhos Regionais;

X - elaborar o regimento padrão dos Conselhos Regionais;

XI - homologar o regimento dos Conselhos Regionais;

XII - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas dos Conselhos Regionais;

XIII - credenciar representante junto aos Conselhos Regionais, para verificação de irregularidades e pendências acaso existentes;

XIV - intervir temporariamente nos Conselhos Regionais, nomeando diretoria provisória, até que seja regularizada a situação ou, se isso não ocorrer, até o término do mandato:

a) se comprovada irregularidade na administração;

b) se tiver havido atraso injustificado no recolhimento da contribuição;

XV - destituir diretor de Conselho Regional, por ato de improbidade no exercício de suas funções;

XVI - promover diligências, inquéritos ou verificações sobre o funcionamento dos Conselhos Regionais e adotar medidas para sua eficiência e regularidade;

XVII - baixar resoluções e deliberar sobre os casos omissos.

§ 1o Na fixação do valor das anuidades referidas no inciso VII deste artigo, serão observados os seguintes limites máximos: (Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003)

I – pessoa física ou firma individual: R\$ 285,00 (duzentos e oitenta e cinco reais); (Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003)

II – pessoa jurídica, segundo o capital social: (Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003)

a) até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais): R\$ 570,00 (quinhentos e setenta reais); (Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003)

b) de R\$ 25.001,00 (vinte e cinco mil e um reais) até R\$ 50.000,00

(cinquenta mil reais): R\$ 712,50 (setecentos e doze reais e cinquenta centavos); (Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003)

c) de R\$ 50.001,00 (cinquenta mil e um reais) até R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais): R\$ 855,00 (oitocentos e cinquenta e cinco reais); (Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003)

d) de R\$ 75.001,00 (setenta e cinco mil e um reais) até R\$ 100.000,00 (cem mil reais): R\$ 997,50 (novecentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos); (Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003)

e) acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais): R\$ 1.140,00 (mil, cento e quarenta reais). (Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003)

§ 2º Os valores correspondentes aos limites máximos estabelecidos no § 1º deste artigo serão corrigidos anualmente pelo índice oficial de preços ao consumidor. (Incluído pela Lei nº 10.795, de 5.12.2003)

Art 17. Compete aos Conselhos Regionais:

I - eleger sua diretoria;

II - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua diretoria, bem como a previsão orçamentária para o exercício seguinte, submetendo essa matéria à consideração do Conselho Federal;

III - propor a criação de sub-regiões, em divisões territoriais que tenham um número mínimo de Corretores de Imóveis inscritos, fixado pelo Conselho Federal;

IV - homologar, obedecidas as peculiaridades locais, tabelas de preços de serviços de corretagem para uso dos inscritos, elaboradas e aprovadas pelos sindicatos respectivos;

V - decidir sobre os pedidos de inscrição de Corretor de Imóveis e de pessoas jurídicas;

VI - organizar e manter o registro profissional das pessoas físicas e jurídicas inscritas;

VII - expedir carteiras profissionais e certificados de inscrição;

VIII - impor as sanções previstas nesta lei;

IX - baixar resoluções, no âmbito de sua competência.

Art 18. Constituem receitas do Conselho Federal:

I - a percentagem de vinte por cento sobre as anuidades e emolumentos arrecadados pelos Conselhos Regionais;

II - a renda patrimonial;

III - as contribuições voluntárias;

IV - as subvenções e dotações orçamentárias.

Art 19. Constituem receitas de cada Conselho Regional:

I - as anuidades, emolumentos e multas;

II - a renda patrimonial;

III - as contribuições voluntárias;

IV - as subvenções e dotações orçamentárias.

Art 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:

- I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;
- II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;
- III - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
- IV - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade de profissional sem mencionar o número de inscritos;
- V - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
- VI - violar o sigilo profissional;
- VII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantias ou documentos que lhe tenham sido entregues a qualquer título;
- VIII - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;
- IX - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção;
- X - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional.

Art 21. Compete ao Conselho Regional aplicar aos Corretores de Imóveis e pessoas jurídicas as seguintes sanções disciplinares;

- I - advertência verbal;
- II - censura;
- III - multa;
- IV - suspensão da inscrição, até noventa dias;
- V - cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

§ 1º Na determinação da sanção aplicável, orientar-se-á o Conselho pelas circunstâncias de cada caso, de modo a considerar leve ou grave a falta.

§ 2º A reincidência na mesma falta determinará a agravação da penalidade.

§ 3º A multa poderá ser acumulada com outra penalidade e, na hipótese de reincidência na mesma falta, aplicar-se-á em dobro.

§ 4º A pena de suspensão será anotada na carteira profissional do Corretor de Imóveis ou responsável pela pessoa jurídica e se este não a apresentar para que seja consignada a penalidade, o Conselho Nacional poderá convertê-la em cancelamento da inscrição.

Art 22. Aos servidores dos Conselhos Federal e Regionais de Corretores de Imóveis aplica-se o regime jurídico das Leis do Trabalho.

Art 23. Fica assegurado aos Corretores de Imóveis, inscritos nos termos da Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962, o exercício da profissão, desde que o requeiram conforme o que for estabelecido na regulamentação desta lei.

Art 24. Esta lei será regulamentada no prazo de trinta dias a partir da sua vigência.

Art 25. Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art 26. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei número 4.116, de 27 de agosto de 1962.

Brasília, 12 de maio de 1978
157º da Independência e 90º da República.

ERNESTO GEISEL

Arnaldo Prieto

**DECRETO N.º 81.871
DE 29 DE JUNHO DE 1978**

Regulamenta a Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos e dá outras providências.

O Presidente da República, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 81, item III, da Constituição, e tendo em vista o artigo 24 da Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978.

DECRETA:

Art. 1º - O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, em todo o território nacional somente será permitido:

I - ao possuidor do título de Técnico em Transações Imobiliárias, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da jurisdição; ou
II - ao Corretor de Imóveis inscrito nos termos da Lei n.º 4.116, de 27 de agosto de 1962, desde que requeira a revalidação da sua inscrição.

Art. 2º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária.

Art. 3º - As atribuições constantes do artigo anterior poderão, também, ser exercidas por pessoa jurídica, devidamente inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da jurisdição.

Parágrafo Único - O atendimento ao público interessado na compra,

venda, permuta ou locação de imóvel, cuja transação esteja sendo patrocinada por pessoa jurídica, somente poderá ser feito por Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional da jurisdição.

Art. 4º - O número da inscrição do Corretor de Imóveis ou da pessoa jurídica constará obrigatoriamente de toda propaganda, bem como de qualquer impresso relativo à atividade profissional.

Art. 5º - Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver contrato escrito de mediação ou autorização escrita para alienação do imóvel anunciado.

Art. 6º - O Conselho Federal e os Conselhos Regionais são órgãos de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, constituídos em autarquia, dotada de personalidade jurídica de direito público, vinculada ao Ministério do Trabalho, com autonomia administrativa, operacional e financeira.

Art. 7º - O Conselho Federal de Corretores de Imóveis tem por finalidade orientar, supervisionar e disciplinar o exercício da profissão de Corretor de Imóveis em todo o território nacional.

Art. 8º - O Conselho Federal terá sede e foro na Capital da República e jurisdição em todo o território nacional.

Art. 9º - O Conselho Federal será composto por 2 (dois) representantes, efetivos e suplentes, de cada Conselho Regional, eleitos dentre os seus membros.

Parágrafo Único - O mandato dos membros a que se refere este artigo será de 3 (três) anos.

Art. 10 - Compete ao Conselho Federal:

- I - eleger sua Diretoria;
- II - elaborar e alterar seu Regimento;
- III - exercer função normativa, baixar Resoluções e adotar providências indispensáveis à realização dos objetivos institucionais;
- IV - instituir o modelo das Carteiras de Identidade Profissional e dos Certificados de Inscrição;
- V - autorizar a sua Diretoria a adquirir e onerar bens imóveis;
- VI - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua Diretoria, bem como elaborar a previsão orçamentária para o exercício seguinte;
- VII - criar e extinguir Conselhos Regionais e Sub-regionais, fixando-lhes a sede e jurisdição;
- VIII - baixar normas de ética profissional;

IX - elaborar contrato padrão para os serviços de corretagem de imóveis de observância obrigatória pelos inscritos;

X - fixar as multas, anuidades e emolumentos devidos aos Conselhos Regionais;

XI - decidir as dúvidas suscitadas pelos Conselhos Regionais;

XII - julgar os recursos das decisões dos Conselhos Regionais;

XIII - elaborar o Regimento dos Conselhos Regionais;

XIV - homologar o Regimento dos Conselhos Regionais;

XV - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas dos Conselhos Regionais;

XVI - credenciar representante junto aos Conselhos Regionais, para verificação de irregularidades e pendências acaso existentes;

XVII - intervir, temporariamente nos Conselhos Regionais, nomeando Diretoria provisória, até que seja regularizada a situação ou, se isso não ocorrer, até o término do mandato:

a) se comprovada irregularidade na administração;

b) se tiver havido atraso injustificado no recolhimento das contribuições;

XVIII - destituir Diretor do Conselho Regional, por ato de improbidade no exercício de suas funções;

XIX - promover diligências, inquéritos ou verificações sobre o funcionamento dos Conselhos Regionais e adotar medidas para sua eficiência e regularidade;

XX - deliberar sobre os casos omissos;

XXI - representar em juízo ou fora dele, em todo território nacional, os legítimos interesses da categoria profissional.

Art. 11 - O Conselho Federal se reunirá com a presença mínima de metade mais um de seus membros.

Art. 12 - Constituem receitas do Conselho Federal:

1. a percentagem de 20% (vinte por cento) sobre as anuidades e emolumentos arrecadados pelos Conselhos Regionais;

2. a renda patrimonial;

3. as contribuições voluntárias;

4. as subvenções e dotações orçamentárias.

Art. 13 - Os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis têm por finalidade fiscalizar o exercício profissional na área de sua jurisdição, sob supervisão do Conselho Federal.

Art. 14 - Os Conselhos Regionais terão sede e foro na Capital do Estado, ou de um dos Estados ou Territórios, a critério do Conselho Federal.

Art. 15 - Os Conselhos Regionais serão compostos por 27 (vinte e sete) membros efetivos e suplentes, eleitos 2/3 (dois terços) por votação secreta em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, e 1/3 (um terço) integrado por representantes dos Sindicatos

de Corretores de Imóveis que funcionarem regularmente na jurisdição do Conselho Regional.

Parágrafo Único - O mandato dos membros a que se refere este artigo será de 3 (três) anos.

Art. 16 - Compete ao Conselho Regional:

- I - eleger sua Diretoria;
- II - aprovar seu Regimento, de acordo com o Regimento padrão elaborado pelo Conselho Federal;
- III - fiscalizar o exercício profissional na área de sua jurisdição;
- IV - cumprir e fazer cumprir as Resoluções do Conselho Federal;
- V - arrecadar anuidades, multas e emolumentos e adotar todas as medidas destinadas à efetivação da sua receita e a do Conselho Federal;
- VI - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua Diretoria, bem como a previsão orçamentária para o exercício seguinte, submetendo essa matéria à consideração do Conselho Federal;
- VII - propor a criação de Sub-regiões, em divisões territoriais que tenham um número mínimo de Corretores de Imóveis, fixada pelo Conselho Federal;
- VIII - homologar, obedecidas as peculiaridades locais, tabelas de preços de serviços de corretagem para uso dos inscritos, elaboradas e aprovadas pelos Sindicatos respectivos;
- IX - decidir sobre os pedidos de inscrição de Corretores de Imóveis e de pessoas jurídicas;
- X - organizar e manter o registro profissional das pessoas físicas e jurídicas inscritas;
- XI - expedir Carteiras de Identidade Profissional e Certificados de Inscrição;
- XII - impor as sanções previstas neste regulamento;
- XIII - baixar Resoluções, no âmbito de sua competência;
- XIV - representar em juízo ou fora dele, na área de sua jurisdição, os legítimos interesses da categoria profissional;
- XV - eleger, dentre seus membros, representantes, efetivos e suplentes que comporão o Conselho Federal;
- XVI - promover, perante o juízo competente, a cobrança das importâncias correspondentes à anuidade, multas e emolumentos, esgotados os meios de cobrança amigável.

Art. 17 - O Conselho Regional se reunirá com a presença mínima de metade mais um de seus membros.

Art. 18 - Constituem receitas de cada Conselho Regional:

1. 80% (oitenta por cento) das anuidades e emolumentos;
2. as multas;
3. a renda patrimonial;
4. as contribuições voluntárias;

5. as subvenções e dotações orçamentárias.

Art. 19 - 2/3 (dois terços) dos membros dos Conselhos Regionais, efetivos e respectivos suplentes, serão eleitos pelo sistema de voto pessoal, secreto e obrigatório dos profissionais inscritos, nos termos em que dispuser o Regimento dos Conselhos Regionais, considerando-se eleitos efetivos os 18 (dezoito) mais votados e suplentes os seguintes.

Parágrafo Único - Aplicar-se-á ao profissional inscrito que deixar de votar sem causa justificada, multa em importância correspondente ao valor da anuidade.

Art. 20 - 1/3 (um terço) dos membros dos Conselhos Regionais efetivos e respectivos suplentes serão indicados pelos Sindicatos de Corretores de Imóveis, dentre seus associados, diretores ou não.

§ 1º - Caso haja mais de um Sindicato com base territorial na jurisdição de cada Conselho Regional, o número de representantes de cada Sindicato será fixado pelo Conselho Federal.

§ 2º - Caso não haja Sindicato com base territorial na jurisdição do Conselho Regional 1/3 (um terço) dos membros que seria destinado a indicação pelo Sindicato, será eleito na forma do artigo anterior.

§ 3º - Caso o Sindicato ou os Sindicatos da Categoria, com base territorial na jurisdição de cada Conselho Regional, não indiquem seus representantes, no prazo estabelecido em Resolução do Conselho Federal, o terço destinado à indicação pelo Sindicato será eleito, na forma do artigo anterior.

Art. 21 - O exercício do mandato de membro do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, assim como a respectiva eleição, mesmo na condição de suplente, ficarão subordinados ao preenchimento dos seguintes requisitos mínimos:

I - inscrição na jurisdição do Conselho Regional respectivo há mais de 2 (dois) anos;

II - pleno gozo dos direitos profissionais, civis e políticos;

III - inexistência de condenação a pena superior a 2 (dois) ano, em virtude de sentença transitada em julgado.

Art. 22 - A extinção ou perda de mandato de membro do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais ocorrerá:

1. por renúncia;

2. por superveniência de causa de que resulte o cancelamento da inscrição;

3. por condenação a pena superior a 2 (dois) anos, em virtude de sentença transitada em julgado;

4. por destituição de cargo, função ou emprego, relacionada à prática de ato de improbidade na administração pública ou privada, em virtude de sentença transitada em julgado;

5. por ausência, sem motivo justificado, a 3 (três) sessões consecutivas ou 6 (seis) intercaladas em cada ano.

Art. 23 - Os membros dos Conselhos Federal e Regionais poderão ser licenciados, por deliberação do Plenário.

Parágrafo Único - Concedida a licença de que trata este artigo caberá ao Presidente do Conselho convocar o respectivo suplente.

Art. 24 - Os Conselhos Federal e Regionais terão cada um, como órgão deliberativo o Plenário, constituído pelos seus membros, e como órgão administrativo a Diretoria e os que forem criados para a execução dos serviços técnicos ou especializados indispensáveis ao cumprimento de suas atribuições.

Art. 25 - As Diretoria dos Conselhos Federal e Regionais serão compostas de um Presidente, dois vice-presidentes, dois secretários e dois tesoureiros, eleitos pelo plenário, dentre seus membros, na primeira reunião ordinária.

Art. 26 - A estrutura dos Conselhos Federal e Regionais e as atribuições da Diretoria e dos demais órgãos serão fixados no Regimento de cada Conselho.

Art. 27 - Junto aos Conselhos Federal e Regionais funcionará um Conselho Fiscal composto de três membros, efetivos e suplente, eleitos dentre os seus membros.

Art. 28 - A inscrição do Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica será efetuada no Conselhos Regional da jurisdição, de acordo com Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Art. 29 - As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

Parágrafo Único - As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio-gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito.

Art. 30 - O exercício simultâneo, temporário ou definitivo da profissão em área de jurisdição diversa da do Conselho Regional onde foi efetuada a inscrição ordinária do Corretor de Imóveis ou da pessoa jurídica, fica condicionado à inscrição e averbação profissional nos Conselhos Regionais que jurisdicionam as áreas em que exercerem as atividades.

Art. 31 - Ao Corretor de Imóveis inscrito será fornecida Carteira de Identidade Profissional, numerada em cada Conselho Regional,

contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - nome por extenso do profissional;
- II - filiação;
- III - nacionalidade e naturalidade;
- IV - data do nascimento;
- V - número e data da inscrição;
- VI - natureza da habilitação;
- VII - natureza da inscrição;
- VIII - denominação do Conselho Regional que efetuou a inscrição;
- IX - fotografia e impressão datiloscópica;
- X - assinatura do profissional inscrito, do Presidente e do Secretário do Conselho Regional.

Art. 32 - À pessoa jurídica inscrita será fornecido Certificado de Inscrição, numerado em cada Conselho Regional, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

- 1. denominação da pessoa jurídica;
- 2. número e data da inscrição;
- 3. natureza da inscrição;
- 4. nome do sócio-gerente ou diretor, inscrito no Conselho Regional;
- 5. número e data da inscrição do sócio-gerente ou diretor, no Conselho Regional;
- 6. denominação do Conselho Regional que efetuou a inscrição;
- 7. assinatura do sócio-gerente ou diretor, do Presidente e do Secretário do Conselho Regional.

Art. 33 - As inscrições do Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica, o fornecimento de Carteira de Identidade Profissional e de Certificado de Inscrição e certidões, bem como o recebimento de petições, estão sujeitos ao pagamento de anuidade e emolumentos fixados pelo Conselho Federal.

Art. 34 - O pagamento da anuidade ao Conselho Regional constitui condição para o exercício da profissão de Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica.

Art. 35 - A anuidade será paga até o último dia útil do primeiro trimestre de cada ano, salvo a primeira, que será devida no ato da inscrição do Corretor de Imóveis ou da pessoa jurídica.

Art. 36 - O pagamento da anuidade fora do prazo sujeitará o devedor a multa fixada pelo Conselho Federal.

Art. 37 - A multa aplicada ao Corretor de Imóveis ou pessoa jurídica, como sanção disciplinar, será, igualmente, fixada pelo Conselho Federal.

Art. 38 - Constitui infração disciplinar da parte do Corretor de

Imóveis:

- I - transgredir normas de ética profissional;
- II - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;
- III - exercer a profissão quando impedido de fazê-lo ou facilitar, por qualquer meio, o seu exercício aos não inscritos ou impedidos;
- IV - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
- V - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade profissional sem mencionar o número de inscrição;
- VI - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
- VII - violar o sigilo profissional;
- VIII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantia ou documento que lhe tenham sido entregues a qualquer título;
- IX - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;
- X - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime de contravenção;
- XI - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional;
- XII - promover ou facilitar a terceiros transações ilícitas ou que por qualquer forma prejudiquem interesses de terceiros;
- XIII - recusar a apresentação de Carteira de Identidade Profissional, quando couber.

Art. 39 - As sanções disciplinares consistem em:

1. advertência verbal;
2. censura;
3. multa;
4. suspensão da inscrição, até 90 (noventa) dias;
5. cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

§ 1º - Na determinação da sanção aplicável, orientar-se-á o Conselho pelas circunstâncias de cada caso, de modo a considerar leve ou grave a falta.

§ 2º - A reincidência na mesma falta determinará a agravação da penalidade.

§ 3º - A multa poderá ser acumulada com outra penalidade e, na hipótese de reincidência, aplicar-se-á em dobro.

§ 4º - A pena de suspensão será anotada na Carteira de Identidade Profissional do Corretor de Imóveis ou responsável pela pessoa jurídica e se este não a apresentar para que seja consignada a penalidade, o Conselho Regional poderá convertê-la em cancelamento da inscrição.

§ 5º - As penas de advertência, censura e multa serão comunicadas

pelo Conselho Regional em ofício reservado, não se fazendo constar dos assentamentos do profissional punido, senão em caso de reincidência.

Art. 40 - Da imposição de qualquer penalidade caberá recurso, com efeito suspensivo, ao Conselho Federal:

I - voluntário, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da ciência da decisão;

II - ex-ofício, nas hipóteses dos itens IV e V do artigo anterior.

Art. 41 - As denúncias somente serão recebidas quando assinadas, declinada a qualificação do denunciante e acompanhada da indicação dos elementos comprobatórios do alegado.

Art. 42 - A suspensão por falta de pagamento de anuidade, emolumentos ou multas só cessará com a satisfação da dívida, podendo ser cancelada a inscrição, de acordo com critérios a serem fixados pelo Conselho Federal.

Art. 43 - As instâncias recorridas poderão reconsiderar suas próprias decisões.

Art. 44 - O Conselho Federal será última e definitiva instância nos assuntos relacionados com a profissão e seu exercício.

Art. 45 - Aos servidores dos Conselhos Federal e Regionais de Corretores de Imóveis aplica-se o regime jurídico da Consolidação das Leis do Trabalho.

Art. 46 - Em caso de intervenção em Conselho Regional, cabe ao Conselho Federal baixar instruções sobre cessação da intervenção ou realização de eleições, na hipótese de término de mandato.

Art. 47 - O disposto no artigo 15 somente será observado nas eleições para constituição dos Conselhos Regionais após o término dos mandatos vigentes em 15 de maio de 1978.

Art. 48 - Este Decreto entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília-DF, em 29 de junho de 1978
157º da Independência e 90º da República

ERNESTO GEISEL

Arnaldo Prieto

EXERCÍCIO V

Vamos fazer o último exercício e avaliar se você está preparado para ser um bom profissional.

1) Em relação aos Corretores de Imóveis, podemos afirmar que:

- a () qualquer pessoa pode exercer a profissão de Corretor de Imóveis.
- b () o advogado pode exercer livremente as atribuições do Corretor.
- c () para se caracterizar a profissão do Corretor de Imóveis é fundamental o título de Técnico em Transações Imobiliárias e o respectivo registro do CRECI.
- d () a corretagem de imóveis não é profissão, mas simples atividade mercantil.

2) É de competência do Conselho Regional - CRECI:

- a () eleger sua diretoria.
- b () fiscalizar o exercício profissional na área de sua jurisdição.
- c () expedir Carteira de Identidade Profissional.
- d () todas as alternativas estão corretas.

3) Compete ao Conselho Federal COFECI, exceto:

- a () eleger sua diretoria.
- b () instituir o modelo das Carteiras de Identidade Profissional e dos Certificados de Inscrição.
- c () criar e extinguir Conselhos Regionais.
- d () baixar normas de ética profissional.

4) Em relação às pessoas jurídicas que exercem atividade de Corretagem de Imóveis, é incorreto afirmar que:

- a () qualquer pessoa jurídica pode se inscrever no CRECI.
- b () sujeitam-se às mesmas exigências das pessoas físicas junto ao CRECI.
- c () sendo o sócio da pessoa jurídica Corretor de Imóveis inscrito no CRECI, não é necessário inscrição da pessoa jurídica.
- d () pessoa jurídica não pode exercer a função de Corretor de Imóveis.

5) Quanto ao pagamento da anuidade ao CRECI, podemos afirmar, exceto:

- a () não é facultativo.
- b () constitui-se condição para a profissão de Corretor de Imóveis.
- c () as pessoas jurídicas são dispensadas do pagamento da anuidade.
- d () é uma obrigação do Corretor de Imóveis, seja pessoa física e jurídica.

6) As sanções disciplinares podem ser, exceto:

- a () advertência verbal.
- b () suspensão da inscrição por tempo indeterminado.
- c () suspensão da inscrição até noventa dias.
- d () cancelamento da inscrição e apreensão da Carteira Profissional.

7) Constitui infração disciplinar por parte do Corretor de Imóveis:

- a () transgredir normas de ética profissional.
- b () exercício da profissão sem pagar a anuidade ao CRECI.
- c () exercer a profissão enquanto estiver suspenso pelo CRECI por infração cometida.
- d () todos os casos citados constituem infrações legalmente previstas.

8) Em relação ao pagamento da anuidade fora do prazo, podemos afirmar:

- a () não será cobrada nenhuma multa como sanção.
- b () será aplicada multa como sanção disciplinar.
- c () além de multa, receberá advertência verbal.
- d () não pagará multa, mas será suspenso por 30 dias.

9) Quanto à pena de suspensão aplicada ao Corretor de Imóveis, é certo afirmar-se:

- a () não será anotada na Carteira de Identidade Profissional do Corretor de Imóveis.
- b () será anotada na Carteira de Identidade Profissional do Corretor de Imóveis.
- c () consistirá apenas de uma advertência verbal.
- d () consistirá apenas no pagamento de multa.

10) O Conselho Federal e os Regionais são:

- a () órgãos privados formados por Corretores de Imóveis.
- b () autarquias vinculadas ao Ministério do Trabalho, dotadas de personalidade jurídica de direito público.
- c () órgãos públicos administrados pela União.
- d () órgãos de direito privado que disciplinam a profissão de Corretor de Imóveis.

11) Temos como atribuições dos Conselhos Regionais - CRECI's:

- a () acompanhar a execução da venda do imóvel.
- b () combater a prática ilegal da profissão de Corretor de Imóveis.
- c () fiscalizar o exercício da profissão do Corretor de Imóveis.
- d () somente as alternativas "b" e "c" estão corretas.

12) Pode ser membro do Conselho Regional - CRECI, o Corretor que:

- a () não tenha sido condenado por infração disciplinar.
- b () esteja inscrito no CRECI há mais de dois anos.
- c () esteja em dia com o pagamento da anuidade.
- d () todas as respostas estão corretas.

13) É proibido ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos no CRECI:

- a () fazer anúncio ou impresso relativo a sua atividade profissional, sem mencionar o número de inscrição.
- b () violar sigilo profissional.
- c () anunciar imóvel loteado ou em condomínio, sem mencionar o número da incorporação no registro de imóveis.
- d () todas as alternativas estão corretas.

14) A extinção ou perda de mandato de dirigente do CRECI ou do COFECI ocorrerá:

- a () por renúncia.
- b () por ausência, sem motivo justificado a três sessões consecutivas ou seis intercaladas a cada ano
- c () por condenação a pena superior a dois anos, em virtude de sentença transitado em julgado
- d () todas as alternativas estão corretas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FELIPE, Jorge Franklin Alves e Geraldo Magela Alves. *O Novo Código Civil Anotado*, Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PEDROTTI, Irineu e William Pedrotti. *Novo Código Civil Brasileiro: principais alterações comentadas*, Campinas: LZN, 2003.

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira. *Aspectos Jurídicos dos Negócios Imobiliários*: São Paulo: Ed. De Direito Ltda, 2003.

REZENDE, Afonso Celso F. de. *Dicionário: Direito Imobiliário e Afins*, Campinas/SP: Coppola Ed., 2000.

THEODORO, Junior Humberto. *Posse e Usucapião*, Rio de Janeiro: Aide Editora, 2000

CORREA, Orlando de Assis. *Posse e Ações Possessórias Teoria e Prática*, Rio de Janeiro: Aide Editora, 1999

MORAES, Alexandre de. *Direito Constitucional*, São Paulo: Atlas, 2000.

Novo Código Civil: Lei Nº 10.406, 10/01/2002, São Paulo: Riddel, 2003.

Código Tributário Nacional - CTN, São Paulo: Saraiva, 2002.

Constituição Federal de 05/10/1988, São Paulo: Saraiva, 2002.

GABARITO

	Exercício I	Exercício II	Exercício III	Exercício IV	Exercício V
01	B	D	D	B	C
02	C	B	A	B	D
03	B	A	D	D	B
04	C	B	C	B	D
05	B	C	B	A	C
06	A	C	B	B	B
07	A	C	D	C	D
08	C	C	B	D	B
09	D	D	D	A	B
10	D	A	C	C	B
11	C	D	D	B	D
12	B	B	C	C	D
13	D	D	D	D	D
14	D	D	B	D	D