CGJ
001252 3

(392/2018-E)

PROJETO DE LEI QUE DETERMINA A INCLUSÃO DO NÚMERO DO CRECI DO CORRETOR IMOBILIÁRIO QUE ATUOU NA INTERMEDIAÇÃO DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA. MANIFESTAÇÃO DA CGJ. EVENTUAL AUSÊNCIA DE COMPETÊNCIA LEGISLATIVA DO ESTADO PARA LEGISLAR EM MATÉRIA PRIVATIVA DA UNIÃO. AUMENTO DO FORMALISMO QUE PODE REDUNDAR EM MAIOR DEMORA NA REALIZAÇÃO DO INSTRUMENTO PÚBLICO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de processo administrativo encaminhado pela E. Presidência do Tribunal de Justiça para Corregedoria Geral da Justiça solicitando manifestação acerca de projeto de lei que estabelece a inclusão do número de inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis nas escrituras públicas de compra e venda de imóveis precedidas de contrato de corretagem.

É o relatório.

Opino.

O artigo 1º, *caput*, da Lei n. 7.433/85, estabelece:

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

De outra parte, o artigo 215 do Código Civil fixa:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1o Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2o Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3o A escritura será redigida na língua nacional.

§ 4o Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5o Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

Desse modo, os requisitos da escritura pública dependem de fixação por lei de competência privativa da União nos termos do artigo 22, inciso I, da Constituição Federal.

A legislação incidente não inclui entre os elementos da escritura pública, a referência ao número de inscrição do corretor de imóveis no Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

De outra parte, essa previsão legislativa seria geral e não suplementar (CF, art. 24, p. 2º).

Igualmente, não caberia alterar a forma do contrato de compra e venda (Código Civil, artigo 104, inciso III) por meio de lei estadual.

Desse modo, eventualmente, não haveria competência legislativa estadual para exame do Projeto de Lei n. 532, de 2018.

Não obstante a importância social da intermediação das transações imobiliárias, salvo melhor juízo, a inclusão da inscrição no CRECI nas escrituras públicas poderia redundar em maior demora na finalização do instrumento público por implicar na necessidade da apresentação de documentos de identificação para além das partes do negócio jurídico em questão.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido das considerações acimas expostas para fins de manifestação da Corregedoria Geral da Justiça.

Sub censura.

São Paulo, 17 de setembro de 2.018.

Marcelo Benacchio
Juiz Assessor da Corregedoria

CONCLUSÃO

Em 24 de setembro de 2018, faço estes autos conclusos ao Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, ____ (Marilah Shoyama), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos, que adoto.

Encaminhe-se cópia integral destes autos à E. Presidência do Tribunal de Justiça para a finalidade solicitada.

São Paulo, 24 de setembro de 2018.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça