

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

SETOR DE EDUCAÇÃO

CURSO DE PEDAGOGIA

CLOVIS DA SILVA GOMES MARTINS

**UMA ABORDAGEM PEDAGÓGICA NA FORMAÇÃO DE CORRETORES DE
IMÓVEIS: A RETIFICAÇÃO DE LOTES URBANOS**

CURITIBA

2016

CLOVIS DA SILVA GOMES MARTINS

**UMA ABORDAGEM PEDAGÓGICA NA FORMAÇÃO DE CORRETORES DE
IMÓVEIS: A RETIFICAÇÃO DE LOTES URBANOS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de Pedagogo no curso de graduação em Pedagogia, Setor de Educação da Universidade Federal do Paraná.

Orientadora: Adriane Knoblauch

Co-orientador: Alcione Luis Pereira Carvalho.

CURITIBA

2016

DEDICATÓRIA

À minha avó, Maria Cabral, que a seu modo, soube, com amor, me inspirar e transmitir seu legado. Meu baluarte de incentivo e dedicação.

“A tarefa não é tanto ver aquilo que ninguém viu, mas pensar o que ninguém ainda pensou sobre aquilo que todo mundo vê” (Arthur Schopenhauer)

AGRADECIMENTOS

Ao meu co-orientador Professor Alcione Luis Pereira Carvalho por todo o tempo que dedicou a me ajudar durante o processo de realização deste trabalho. Seu incentivo, simpatia e habitual presteza no auxílio às atividades e discussões sobre o tema colaborou para o bom andamento deste Trabalho de Conclusão de Curso.

À professora Beatriz Accioly Alves Marchiori, Coordenadora do SEPT – Setor de Educação Profissional e Tecnológica da UFPR, que nos atendeu e fomentou sobre o tema ao ceder o auditório para palestra aos alunos das três turmas do curso de TNI – Tecnologia em Negócios Imobiliários e, gentilmente, nos abrilhantou aceitando fazer parte da banca avaliadora.

À professora Adriane Knoblauch, Coordenadora do Curso de Pedagogia, além de agradecer pela sua habitual atitude proativa e disponibilidade em ajudar e contribuir, gostaria de dizer que o TCC ficou mais bonito com a sua presença.

À Coordenação do Curso de Pedagogia e aos funcionários da Universidade Federal do Paraná, por não pouparem esforços como interlocutores dos alunos e por suprirem eventuais falhas e lacunas.

A todos os dedicados docentes do curso de Pedagogia e seus convidados, que ao longo do curso, imbuídos de entusiasmo intelectual, proporcionaram uma convivência harmoniosa, significativas trocas de conhecimento e experiências que foram tão importantes para o meu desenvolvimento acadêmico e pessoal e que contribuíram ricamente com a amplitude e qualidade do meu olhar profissional.

A todos os colegas de classe pela espontaneidade, companheirismo e alegria na troca de informações e materiais numa exemplar demonstração de amizade, comprometimento e solidariedade.

A toda a minha família pelo incentivo aos estudos e paciência em tolerar as minhas constantes ausências e distanciamentos.

E, finalmente ao Eterno, B”H, pela ótima vida, inteligência, boa saúde e pela excelente oportunidade de frequentar o Curso de Pedagogia na UFPR e, ainda pelo elevado privilégio em poder compartilhar de tamanha experiência pessoal e social.

RESUMO

O presente trabalho apresenta parte de uma pesquisa histórico-bibliográfica, sobre a trajetória dos corretores de imóveis em seu itinerário rumo à conquista da profissionalização da categoria. Aliado a isso, a começar pela área educacional, tenta atingir o objetivo de demonstrar e mobilizar a todos os envolvidos com o curso de TTI (Técnico em Transações Imobiliárias), sobre uma tarefa profissional elencada na Lei nº 10.931/04, constante no Parecer nº 61/76 CFE. Dessa forma, indicando caminhos, busca-se de uma forma pedagógica, democratizar a importância dos conhecimentos técnicos sobre a retificação administrativa de lotes urbanos para a formação dos novos corretores de imóveis na cidade de Curitiba. Ficou entendido que a questão central a ser superada, não residiu somente na responsabilidade das escolas. Mas, na junção dos vários agentes e componentes sociais que fazem parte do setor imobiliário.

Palavra-chave: Retificação Administrativa, Corretor de Imóveis, Formação de Corretor de Imóveis, Curso Técnico em Transações Imobiliárias.

LISTA DE ABREVIATURAS

Art.	-	Artigo
BNH	-	Banco Nacional da Habitação
CC	-	Código Civil Brasileiro – Lei nº 10.406/02
CEB	-	Câmara de Educação Básica
CF	-	Constituição Federal
CFE	-	Conselho Federal de Educação
CNE	-	Conselho Nacional de Educação
COFECI	-	Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CONAE	-	Conferência nacional de Educação
CRECI	-	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
EaD	-	Ensino a Distância
IFG	-	Instituto Federal de Goiás
IRIB	-	Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
LDB	-	Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional
LRP	-	Lei de Registros Públicos
MEC	-	Ministério da Educação e Cultura
MP	-	Medida Provisória
PEE	-	Plano Estadual de Educação
PIB	-	Produto Interno Bruto
PL	-	Projeto de Lei
PMC	-	Prefeitura Municipal de Curitiba
PNE	-	Plano Nacional de Educação

- Reurb - Regularização fundiária rural e urbana
- RI - Registro de Imóveis
- SFH - Sistema Financeiro da Habitação
- TTI - Técnico em Transações Imobiliárias

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	11
1.1 APRESENTAÇÃO DA PESQUISA.....	15
2. TRAJETÓRIA E EVOLUÇÃO HISTÓRICO SOCIAL E LEGAL DO PERSONAGEM CORRETOR DE IMÓVEIS.....	16
2.1 A HISTÓRIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS.....	16
2.1.1 Período Colonial.....	16
2.1.2 Primeiros Movimentos no Novo Mundo.....	18
2.1.3 Governo Geral no Brasil colônia.....	19
2.1.4 Leis que regiam o reino e as colônias.....	20
2.1.5 A família real no Rio de Janeiro – 1808.....	21
2.1.6 A família real mudando o Rio de Janeiro e o Brasil.....	23
2.1.7 Os agentes imobiliários e os classificados.....	24
2.1.8 Período imperial.....	25
2.1.9 Período republicano.....	26
2.2 A HISTÓRIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	27
2.2.1 Antecedentes.....	27
2.2.2 Nascem os Registros de Imóveis.....	29
3. HISTÓRICO LEGAL E ESPECÍFICO ANTES E APÓS A REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO.....	32
3.1 PANORAMA GERAL.....	32
3.1.1 Surgem os sindicatos.....	32
3.1.2 A regulamentação da profissão.....	33
3.1.3 COFECI – CRECI.....	34

3.1.4 Sindicato dos Corretores de Imóveis do Paraná.....	35
4. ASPECTOS EDUCACIONAIS RELATIVOS À FORMAÇÃO PROFISSIONAL DO FUTURO CORRETOR DE IMÓVEIS.....	36
4.1 PARECER Nº 61/76 DO CONSELHO FEDERAL DE EDUCAÇÃO.....	36
5. ORIGENS DO RELACIONAMENTO ENTRE O CORRETOR DE IMÓVEIS E AS POLÍTICAS EDUCACIONAIS PARA A ÁREA IMOBILIÁRIA.....	40
5.1 PERSPECTIVA DE UM CORRETOR DE IMÓVEIS SOBRE A RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE LOTES URBANOS.....	40
5.1.1 Mas, o que é, então, a retificação administrativa de imóveis?.....	41
5.1.2 Reflexões sobre a formação dos corretores de imóveis.....	45
5.1.3 Reflexões sobre alternativas para que o tema retificação de Imóveis, seja conhecido e aprendido pelos corretores de imóveis.....	48
5.1.4 As leis civis e educacionais: inseparabilidade e articulações.....	51
6. CONCLUSÕES.....	56
Glossário.....	58
Referências.....	60
Sites Visitados.....	62
Anexos.....	64

1 INTRODUÇÃO

A formação oficial do Corretor de Imóveis desde que a profissão teve a sua regulamentação por intermédio da sanção da Lei 6.530/78 (BRASIL, 1978) e, normatização pelo Decreto nº 81.871/78 (BRASIL, 1978), que posteriormente, com o acréscimo de algumas alterações introduzidas pela Lei 10.795/03 (BRASIL, 2003), teve seu embasamento formativo, com a finalidade de assegurar um desempenho profissional socialmente útil, a partir da Matriz Curricular aprovada pelo Parecer nº 61/76 (MEC, 1976), do Conselho Federal de Educação. Nesse Parecer consta a descrição dos conteúdos mínimos e há menção ao Estágio Profissional Supervisionado, como elementos necessários e obrigatórios para o bom exercício da profissão, bem como, para a estruturação do curso técnico e do curso superior da categoria. Os conteúdos elencados no Parecer nº 61/76, ainda hoje, mostram-se suficientes, no que diz respeito ao atendimento dos parâmetros básicos formativos legais, exigidos para que haja um bom desempenho do exercício profissional. Ademais, atende aos requisitos legais da Constituição Federal (CF) de 1988, artigo 205, do mesmo modo que compatibiliza com o texto aprovado na Lei 9.394/96, de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (LDBEN), artigos 39 a 42 (BRASIL, 1996) e, alterada pela Lei 11.741/08 (BRASIL, 2008), que abrange os cursos de:

- * I – formação inicial e continuada ou qualificação profissional;
- * II – Educação Profissional Técnica de Nível Médio;
- * III – Educação Profissional Tecnológica, de graduação e de pós-graduação.

Por fim, deve ser destacado também como um componente do fundamento legal educacional, o Decreto Federal nº 2.208/97, artigo 36, § 2º (BRASIL, 1997) que regulamenta a educação profissional.

Desse modo, avançando, consignamos ainda, mais alguns princípios que determinam e complementam a estrutura legal que regulamenta a Educação Profissional Técnica de Nível Médio e estão descritos nas Diretrizes Curriculares Nacionais para a Educação Profissional de Nível Técnico, substancializadas no Parecer CNE/CEB nº 16/99 (MEC, 1999) e na Resolução CNE/CEB nº 04/99 (MEC, 1999), com seu Anexo, da Câmara de Educação Básica (CEB), do Conselho Nacional de Educação (CNE), cujas diretrizes foram definidas a partir de proposta do Ministério da Educação, encaminhada pelos Avisos Ministeriais nº 382 e nº 383, de 15 de outubro de 1998, e nº 16, de 21 de janeiro de 1999.

No âmbito estadual, o Estado do Paraná, seguindo as orientações nacionais, após um processo que contou com a participação de entidades e instituições

educacionais, criou o Plano Estadual de Educação (PEE-PR), pela sanção da Lei nº 18.492/15 (PARANÁ, 2015), alinhando-se e cumprindo com o prescrito na Lei Federal nº 13.005/14 (BRASIL, 2014), que sancionou o Plano Nacional de Educação (PNE), após ter sido amplamente discutido durante a I Conferência Nacional de Educação (CONAE), em 2010.

Assim, com o intuito de promover uma educação profissionalizante de qualidade, o PEE/PR, ao definir suas metas e estratégias educacionais para o período de dez anos, estabelecido entre 2015 e 2025, especificou como prioridades as seguintes ações:

* **Meta 10:** Oferecer, no mínimo, 25% das matrículas de Educação de Jovens e Adultos, na forma integrada à Educação Profissional, nos ensinos: Fundamental – Fase II e Médio;

* **Meta 11:** Duplicar as matrículas da Educação Profissional Técnica de Nível Médio, assegurando a qualidade da oferta e expansão no segmento público.

Sendo que para a Meta 10, o PEE/PR prevê a execução de 7 (sete) estratégias de ação (anexo 1) e de mais 14 (quatorze) estratégias de ação (anexo 2) para a Meta 11, a serem executadas no período de vigência do Plano Estadual de Educação, conforme descritas em seu Anexo Único.

A par disso, o setor imobiliário como uma das principais referências produtivas na cadeia comercial e industrial de nosso país e, por conseguinte, gerador de índices contributivos e norteadores do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, no seu movimento evolutivo dentro do dinamismo contemporâneo expressivo da sociedade e, na busca de mecanismos que respondam à complexidade, sofisticação e velocidade das mudanças que a envolve, tem trazido à tona, por intermédio de seus atores, ou seja, os corretores de imóveis, inúmeras situações mercadológicas que requerem de si, pela via administrativa, atitudes eficientes e resolutivas que somente com o lastro do conhecimento técnico no campo da regularização documental, junto aos registros de imóveis e prefeituras, podem ser viabilizadas, como por exemplo, os casos de retificação de lotes urbanos.

Diante do exposto, importa lembrar que, ante o desenvolvimento da conjuntura socioeconômica contemporânea e, a respeito das particularidades indispensáveis para a elaboração de um “bom” negócio comercial e jurídico no meio imobiliário, notabilizou-se o nascimento da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (BRASIL, 2004) (Anexo 6), cujo artigo 59, modificou os artigos 212, 213 e 214 da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973), conhecida na área do direito, como a Lei dos Registros

Públicos ou, simplesmente LRP. Sob a ótica do direito, a Lei 10.931/04, amenizou em muito a demora e a falta de agilidade na tramitação dos processos que se moviam no sentido de se regularizar uma descrição tabular nos Registros de Imóveis (RI) e, ao mesmo tempo, deu segurança jurídica e descomplicou os expedientes da rotina processual. Além do que, a nova lei, ao entrar em vigência, proporcionou mais autonomia aos registradores de imóveis que na incumbência do seu trabalho, passaram a atuar como os juízes, ao decidirem e delegarem sobre os pedidos de retificação que são protocolizados em seu escritório. Uma vez que, antes a retificação de imóveis só podia ser realizada por via judicial. De mais a mais, ainda proporcionou a aproximação do registrador de imóveis, que é uma figura com representatividade pública, de seu público, ou seja, das pessoas físicas e jurídicas e, dos proprietários dos imóveis que fazem parte da sua circunscrição imobiliária.

Por apresentar um texto claro e ter objetivos definidos, após ser aprovada, a Lei nº 10.931/04, obteve a “simpatia” de muitos registradores e tabeliães, sinalizando que o sistema registral brasileiro conquistou avanços significativos dentro da conjuntura imobiliária. Não obstante, incorporadores, empresários do setor imobiliário, documentalistas e segmentos congêneres, também se animaram diante dos consideráveis progressos sociais e econômicos possibilitados pela nova lei. Ainda segundo opiniões de alguns Oficiais dos Registros de Imóveis, a lei em questão, é considerada moderna, quando comparada a leis registrais de países fronteiriços ao Brasil. Num contexto mais amplo, a Lei 10.931/04, na sua forma e execução, apresenta semelhanças com o sistema de registro de imóveis espanhol que, segundo alguns registradores brasileiros, entre eles, Eduardo P. P. de Souza, ex-diretor de Relações Internacionais do IRIB (Instituto de Registro Imobiliário do Brasil), opera um dos sistemas registrais mais sofisticados do mundo. Ademais, a referida lei, segundo o mesmo, promoveu alterações reais e conceituais importantes no atual regime brasileiro de registro de imóveis.

Na realidade, a sanção da Lei nº 10.931/04, ao ser vista pelo viés educacional, tão somente, veio complementar e dar suporte legal e jurídico ao importante e emblemático Parecer Educacional nº 61/76, que além de ter viabilizado a criação da Lei 6.530/78 e, ter retratado de uma forma inequívoca todas as tarefas que os futuros corretores de imóveis devidamente habilitados através da conclusão do curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) e Tecnólogo em Negócios

Imobiliários (TNI), poderiam executar, também definiu com exatidão, o seu campo de atuação.

No entanto, considerando que já se passaram 40 anos desde que o Parecer nº 61/76 foi homologado, cabe ressaltar que o seu texto ainda permanece palpitante ao reproduzir com originalidade e legitimidade o pleno caráter do trabalho multidisciplinar da profissão de corretor de imóveis e também, por problematizar sobre os aspectos que abrangem o domínio de conhecimentos jurídicos, construtivos, legais, urbanísticos e sociais dentro de um mesmo contexto profissional.

Entretanto, mesmo que o conteúdo do Parecer nº 61/76 se mantenha atualizado e a legislação imobiliária na sua evolução, tenha se sofisticado, utilizando-se da simplicidade como um caminho para a viabilidade processual e a segurança jurídica, não tem havido correspondência no âmbito dos currículos dos cursos que formam corretores de imóveis, já que poucos incorporam essas inovações em seus currículos. Se presume, por assim dizer, que na sociedade como um todo e, principalmente entre os corretores de imóveis e o setor imobiliário em especial, houve uma não oportuna e desvantajosa estagnação intelectual, no sentido de que os avanços propiciados pelo Parecer nº 61/76 e pela lei 10.931/04, passaram e ainda passam despercebidos dos personagens que mais deveriam saber a respeito das prerrogativas legais, tornadas possíveis pelas referidas leis e, além disso, se utilizar delas com maestria na condução e desempenho de seu trabalho.

Assim, no intuito de conhecer e compreender melhor os eventos que conduziram, tanto os corretores de imóveis, como parte da cadeia imobiliária à falta de atualização e gradual desconhecimento de suas obrigações e convicções laborais originais e, ter a possibilidade de estar discutindo a respeito dessa demanda que se alojou entre os profissionais da área imobiliária, a proposta desse trabalho visa esclarecer aos leitores, sobre uma parte do caminho histórico e legal, percorrido pelos corretores de imóveis antes mesmo que a sua função fosse reconhecida como profissão, vindo até os nossos dias. A partir daí, propõe desenvolver algumas reflexões que permitam a divulgação de formas educativas e pedagógicas que reforcem e contribuam para um “retorno ao passado”, ou seja, que haja um renascimento técnico onde a totalidade da qualidade formativa preconizada pelo Parecer 61/76, sobressaia, vindo restaurar e refletir a verdadeira e bem demarcada

identidade profissional do corretor de imóveis.

1.1 APRESENTAÇÃO DA PESQUISA

A forma e a estrutura da pesquisa estão baseadas em cinco capítulos, que abrangem e sustentam todo o desenvolvimento do estudo, que se inicia pela trajetória e evolução histórico-social e legal do personagem e, da profissão de corretor de imóveis no Brasil. Em seguida, no capítulo 3, é apresentado o histórico legal e específico antes e após a regulamentação da profissão, bem como as vitórias dos que lutavam pela emancipação da categoria, seu enfrentamento pela distinção da atividade entre as demais profissões e os contratempos jurídicos oriundos das dificuldades a serem vencidas. Nesse capítulo, são descritos os principais momentos pelos quais a tramitação das leis que regulamentaram a profissão de corretor de imóveis teve que passar, pois foram duas vezes que os parlamentares brasileiros aprovaram a legalização profissional da categoria. E, também, são apresentados e distinguidos os órgãos representativos de classe e fiscalizadores da categoria, a saber: COFECI, CRECI e o Sindicato dos corretores no Paraná.

No quarto capítulo, são explanados os aspectos educacionais relativos à formação profissional do futuro corretor de imóveis. São abordados os instrumentos legais através dos quais foi possível a criação no nível do Ensino Médio, do curso de Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) e, de sua matriz curricular que dispõe sobre a possível regularização das incorreções tabulares existentes nos arquivos dos Registros de Imóveis (RI). Há, ainda, a apresentação do curso de TTI nas modalidades: EaD, concomitante, subsequente e também do curso de Tecnologia em Negócios Imobiliários (TNI), no nível superior.

No quinto e último capítulo, discorreremos sobre os possíveis avanços no caminho em direção ao aperfeiçoamento da qualidade profissional para a categoria. Com isso, pretendemos demonstrar o desenvolvimento de uma dialética que poderia ser utilizada como referencial, na proposição de sugestões que possam dar subsídios de valor possíveis pela via educacional, a novos procedimentos aplicáveis dentro da cadeia imobiliária, que acompanhem a dinâmica evolutiva da sociedade, em particular, sobre a questão da retificação de lotes urbanos.

2 TRAJETÓRIA E EVOLUÇÃO HISTÓRICO-SOCIAL E LEGAL DO

PERSONAGEM DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Neste capítulo, apresenta-se uma descrição sumária, dos contributos históricos relativos à profissão, levando em conta a grande possibilidade de abordagens permitidas. Portanto, a pesquisa nesta parte histórica, segue por três pontos distintos que se consideraram mais relevantes historicamente: 1 - a história do corretor de imóveis; 2 - a história dos Registros de Imóveis (RI) e; 3 - a história da regulamentação da profissão de corretor de imóveis.

2.1 A HISTÓRIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Para melhor relatarmos de forma concisa, sobre a história dos corretores de imóveis no Brasil, tomamos como base e ponto de partida, o ano do “descobrimento”, isto é, 1500. E, a partir daí, de acordo com Fausto (1995), de forma didática e consensual, organizamos os relatos, com base nos principais períodos históricos que englobam o desenvolvimento histórico e a formação da sociedade brasileira que são: Período Colonial, Período Imperial e começo do Período Republicano.

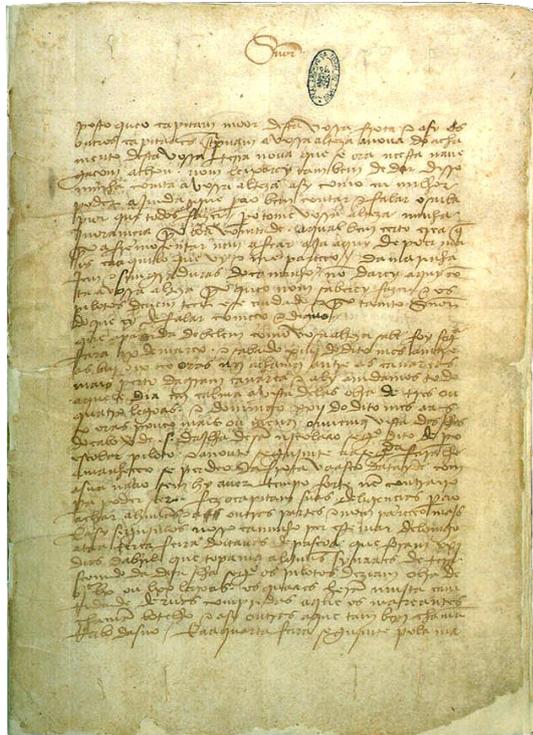
2.1.1 Período Colonial

A profissão de corretor de imóveis, por se tratar de uma atividade que tem seu foco no desenvolvimento social, na melhoria da qualidade de vida e na realização de sonhos e ideais, evoca em alguns profissionais da área, num sentido simbólico, a opinião de que o escrivão oficial da frota de Pedro Álvares Cabral, Pero Vaz de Caminha, atuou como um verdadeiro corretor de imóveis, ao participar ao rei, o descobrimento. Segundo Pedro Calmon, historiador brasileiro,

É surpreendente a naturalidade com que o escrivão da frota, Pero Vaz de Caminha, participou ao rei o descobrimento: não tem uma palavra se quer de espanto, a resplandecer o regozijo pela inesperada fortuna. “E assim seguimos por este mar de longo até terça-feira d’oitavas de páscoa, que foram XXI dias d’Abril, que topamos alguns sinais de terra...” (CALMON, 2002, p.26).

Por óbvio que ele não o era. Mas, ao descrever os aspectos gerais e algumas minúcias, que valorizavam o “novo mundo” recém descoberto e, emitir inclusive opinião de como “devia” El Rei proceder, para que obtivesse melhor resultado no cuidado e na exploração da nova terra, demonstrou, de certa forma, um posicionamento que muito se aproxima das modernas técnicas de marketing usadas atualmente, onde se postula que um “bom” corretor de imóveis, no momento da

intermediação deve, via de regra, destacar as melhores qualidades do imóvel, os pontos fortes existentes no entorno do imóvel, bem como sua acessibilidade e infraestrutura social.



Fac-símile da carta de Pero Vaz de Caminha - 1ª página.

Fonte: Museu da Língua Portuguesa

Trecho inicial da carta de Pero Vaz de Caminha

"Senhor. Posto que o capitão desta vossa frota e assim os outros capitães escrevem a Vossa Alteza a nova do achamento desta vossa terra que ora nesta navegação se achou, não deixarei também de dar disso conta a Vossa Alteza, assim como melhor puder, ainda que para bem contar e falar, o saiba pior que todos fazer (...). E, portanto, senhor do que hei de falar começo e digo: que a partida de Belém, como Vossa Alteza sabe, foi segunda-feira 9 de março, e sábado do dito mês, entre as 8 horas, nos achamos entre as Canárias, mais perto da Grande Canária; e ali andamos todo aquele dia em calma, à vista delas, obra de três ou quatro léguas; e domingo 22 do dito mês, às 10 horas, pouco mais ou menos, havemos vista das ilhas de Cabo Verde, (...) e assim seguimos nosso caminho por este mar de longo até terça-feira das oitavas da Páscoa, que foram vinte e um dias de abril, que topamos alguns sinais de terra..."

2.1.2 Primeiros Movimentos no Novo Mundo

Para o historiador e professor Pedro Calmon (2002), em 1503, o rico empreendedor português, Fernando de Noronha, já tinha firmado contrato para comercializar o pau-brasil na costa brasileira. E, em 1504, foi criada a primeira Capitania Hereditária do Brasil, que foi doada ao mesmo Fernando de Noronha, na Ilha de São João, chamada também de Ilha da Quaresma, atual Ilha de Fernando de Noronha.

De 1503 a 1531, exploradores de pau-brasil oriundos de Portugal, disputavam com corsários franceses o comércio da madeira que fazia tinta. A Coroa portuguesa preocupada com a defesa da terra, sua exploração, seu povoamento e a promissora arrecadação tributária, por intermédio do Rei D. João III, doou entre os anos de 1534 e 1536, 14 Capitâncias Hereditárias.

Através de dois documentos, a Carta de Doação e a Carta Foral, “o donatário recebia a posse da terra, podendo transmiti-las para seus filhos, mas não vendê-la”.¹ Dessas, 12 foram doadas para sesmeiros que representavam o rei de Portugal na Colônia.

As Cartas de Sesmarias, como eram conhecidas, de certa forma, ofereciam aos seus donatários prerrogativas que ensejavam uma cisão com o domínio do Estado de então e, prenunciavam características de domínio privado sobre as terras.

A Carta de Doação conferia ao donatário que recebia a posse da terra,

uma sesmaria de dez léguas da costa na extensão de toda a capitania. Devia fundar vilas, construir engenhos, nomear funcionários e aplicar a justiça, podendo até decretar a pena de morte para escravos, índios e homens livres. Adquiria alguns direitos: isenção de taxas, venda de escravos, índios e recebimento de parte das rendas devidas à Coroa. A Carta Foral tratava, principalmente, dos tributos a serem pagos pelos colonos. Definia ainda, o que pertencia à Coroa e, ao donatário caberiam 10% dos produtos do solo. A Coroa detinha o monopólio do comércio do pau-brasil e de especiarias. O donatário podia doar sesmarias aos cristãos que pudessem colonizá-las e defendê-las, tornando-se assim, colonos.²

2.1.3 Governo Geral no Brasil Colônia

¹ Secretaria Municipal de Educação do Rio de Janeiro, RJ. Disponível em: <http://www.multirio.rj.gov.br/historia/modulo01/cap_hereditarias.html>. Acesso em:28/10/2016.

² Idem.

Numa tentativa de amenizar o inexpressivo desempenho das Capitânicas Hereditárias e, no esforço de colonizar o Brasil, o rei de Portugal, D. Manuel III, instituiu, em 1548, o Governo Geral. Então, em 29 de março de 1549, Tomé de Sousa, imbuído pela Coroa, exercia a função de primeiro Governador Geral na colônia. Com o acompanhamento de cerca de 1.000 homens, entre soldados, jesuítas e degredados, fundou uma das primeiras cidades do Brasil, Salvador, que mais tarde se tornou a capital da colônia. Como principal incumbência, o governador-geral devia impossibilitar os franceses de ocupar o vasto litoral brasileiro, assegurar que as Capitânicas Hereditárias e sesmarias tivessem proteção para progredir e, por fim, devia tomar conta da administração geral do Brasil. Para tanto, o governador-geral, para auxiliá-lo, constituiu três cargos:

- capitão-mor: era responsável pela defesa;
- ouvidor-mor: era responsável pela justiça;
- provedor-mor: era responsável pelos tributos da fazenda

Com o passar do tempo, as primeiras vilas e povoações que haviam se formado em torno das igrejas e dos entrepostos comerciais de extração do pau-brasil, cresceram e viraram cidades que, por conta do isolamento e distância da capital colonial, gozavam de bastante autonomia e formaram seus próprios governos que eram comandados pelos "homens bons". "Na realidade, eram os senhores de engenho que integravam as Câmaras municipais e detinham o pleno poder das pequenas regiões, enquanto o Governador-Geral comandava toda a colônia".*

O ciclo da cana-de-açúcar ajudou a trazer o progresso para a colônia por ser a primeira atividade organizada com fins econômicos no Brasil, seguida pela mineração que, em geral sempre se instalava onde houvesse um engenho por perto. Essas respectivas atividades geravam trabalho, impulsionavam a imigração, favoreciam a colonização e a urbanização, propiciavam maior mobilidade social e desenvolvimento cultural. Lentamente, os povoamentos inicialmente instalados no litoral, expandiam-se em direção ao interior.

Ademais, mesmo nos primeiros anos do Brasil colônia, já havia uma

*¹ Secretaria Municipal de Educação do Rio de Janeiro, RJ. Disponível em: <http://www.multirio.rj.gov.br/historia/modulo01/gov_geral.html>. Acesso em:28/10/2016.

legislação vigente que tratava das relações sociais e comerciais, herdada de Portugal. Essas leis e outras, se achavam escritas no documento chamado de Livro das Ordenações que era um ementário de leis que servia para reger toda a sociedade do Reino ou das colônias.

2.1.4 Leis que regiam o reino e as colônias

“O Codigo Philippino, ou, Ordenações e leis do Reino de Portugal: recopiladas por mandado d'El-Rey D. Philippe I”

As Ordenações Filipinas resultaram da reforma feita por Felipe II da Espanha (Felipe I de Portugal), ao Código Manuelino, durante o período da União Ibérica. “Continuou vigendo em Portugal até ao final da União, por confirmação de D. João IV. E, até a promulgação do primeiro Código Civil brasileiro, em 1916, estiveram também vigentes no Brasil”.¹

Encontramos no “Quarto Livro das Ordenações, Titulo II: Das compras e vendas, feitas por sinal dadas ao vendedor simplesmente, ou em começo de paga”², na página 780, o seguinte:

“E bem assi se o vendedor, que o sinal recebeu do comprador, se quiser arrepender o affastar da venda, podê-lo-ha fazer; mas tornará ao comprador todo o dinheiro, que d'elle recebeu em sinal, com outro tanto. E esta pena eh dada ao comprador e vendedor, porque não quizeram confiar da perfeição do contracto, e quizeram usar de outra nova provisão, convém a saber, de dar e receber o sinal (p. 1)”.

¹ SENADO FEDERAL. Biblioteca Digital. Ordenações e Leis do Reino de Portugal. Ordenações Filipinas. Legislação, Portugal, século XVII-XIX - Legislação, Brasil, século XIX. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/242733>> Acesso em: 28/10/2016.

² Idem

não se pôde mais alguma dellas arrepender sem consentimento da outra. Porque, tanto que o comprador e o vendedor são acordados na compra e venda de alguma certa cousa por certo preço, logo esse contracto he perfeito e acabado, em tanto que dando, ou offe ecendo o comprador ao vendedor o dito preço, que seja seu, será elle obrigado de lhe entregar a cousa vendida (1), se fôr em seu poder; e se em seu poder não fôr, pagar-lhe-ha todo o interesse, que lhe pertencar (2), assi por respeito do ganho, como por respeito da perda (3).

M.—liv. 4 t. 24 pr.

1. E no caso, onde o comprador e vendedor tivessem acordada e firmada sua compra e venda de certa cousa por certo preço, e o comprador dêsse logo ao vendedor certo dinheiro em sinal por segurança da compra, se o comprador se arrepender, e se quizer affastar do contracto, podê-lo-ha fazer; mas perderá o dinheiro, que assi deu em sinal (4).

E bem assi se o vendedor, que o sinal recebeu do comprador, se quizer arrepender o affastar da venda, podê-lo-ha fazer; mas tornará ao comprador todo o dinheiro, que delle recebem em sinal, com outro tanto.

E esta pena he dada ao comprador e vendedor, porque não quizeram confiar da perfeição do contracto, e quizeram usar de outra nova provisão, convém a saber, de dar e receber o sinal (1).

M.—liv. 4 t. 24 § 1.

2. E isto se não entenderá nas compras e vendas, que se fazem per Corretores entre alguns Mercadores estrangeiros, ou visinhos sobre algumas mercadorias; porque em tal caso, aindaque o comprador dê algum dinheiro em sinal ao vendedor, não deixará portanto a venda ser em todo firme, sem alguma das partes se poder mais arrepender della sem consentimento da outra parte; porque assi foi sempre usado entre os Mercadores (2).

M.—liv. 2 t. 24 § 2.

3. E se depois da compra e venda acabada per consentimento e firmeza das partes, o

Trecho do Quarto Livro das Ordenações, Título II – pág. 780

Fonte: Senado Federal – Biblioteca Digital

De acordo com as Ordenações do Reino, a venda de uma propriedade não diferia muito da venda de uma mercadoria. O negócio era formalizado entre as partes conforme a "tradição", isto é, no ato do pagamento havia a entrega da propriedade ou mercadoria e, a posse se transferia naquele exato momento ao comprador. Na maioria dos casos não se utilizava da presença de um intermediador na comercialização dos imóveis. A transação era geralmente realizada pelos proprietários e contava com a presença de testemunhas. No entanto, em muitas situações, comerciantes locais, fidedignos e corretos, favoreciam a aproximação das partes divulgando em seus estabelecimentos alguns imóveis que estavam disponíveis para a compra, venda ou locação, a pedido formal do proprietário.

2.1.5 A família real no Rio de Janeiro - 1808

A chegada da família real portuguesa juntamente com a sua corte ao Brasil em 1808, mudou significativamente a fisionomia da colônia. Segundo o historiador brasileiro Boris Fausto (1995), em seu livro História do Brasil,

"a vinda família real portuguesa deslocou definitivamente o eixo da vida administrativa da colônia para o Rio de Janeiro, mudando também a fisionomia da cidade. Basta dizer que, durante o período de permanência de Dom João VI no Brasil, o número de habitantes da capital dobrou de cerca de

50 mil a 100 mil pessoas. A presença da corte implicava uma alteração do acanhado cenário urbano da Colônia" (Fausto, 1995, p.125).

Para realocar as cerca de 15.000 pessoas que acompanharam o rei D. João VI, várias dezenas de residências foram requisitadas por ordem da Coroa com a promessa de receber uma espécie de recompensa em forma de aluguel. Principalmente as que estavam em melhor estado e dispunham de melhores e maiores acomodações, pois os aristocratas e cortesãos portugueses quase sempre dispunham de famílias numerosas e muita bagagem. Para muitos moradores do Rio de Janeiro colonial, foram dias terríveis em virtude da enorme quantidade de pessoas desalojadas bruscamente. Segundo o escritor Laurentino Gomes,

"Por ordem do Conde dos Arcos, criou-se o famigerado sistema de "aposentadorias", pelo qual as casas eram requisitadas para uso da nobreza. Os endereços escolhidos eram marcados na porta com as letras PR, iniciais de Príncipe Regente, que imediatamente a população começou a interpretar como "Ponha-se na Rua" (Gomes, 2007, p.147).

No entanto, de acordo com o Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul, SINDIMÓVEIS-RS, em sua página virtual, encontramos o seguinte:

"Para realizar este serviço e, principalmente, tratar com as pessoas desalojadas, foram designadas pessoas, cuja função, não só era escolher as melhores moradias, mas, também, procurar amenizar o impacto da decisão real junto aos que perdiam suas residências. Foram os primeiros Corretores de Imóveis no Brasil - que procuraram amenizar a afronta e o prejuízo, inclusive, procurando indenizações para os atingidos".*

Na realidade, o ineditismo do que aconteceu, transcendeu aos transtornos que se estabeleceram na cidade. Uma vez que, nunca antes na história, uma família real europeia tinha posto os pés na América. Na prática, o que ocorreu, era que uma Corte europeia inteira e, com ela, todo o seu poder, "de repente", havia se transportado indefinidamente, de Lisboa para o Rio de Janeiro. Por esse raciocínio, percebemos que os "intermediadores de negócios" que trabalharam selecionando as casas que serviram de residência para os nobres recém chegados, conheciam bem a cidade e as suas edificações. Além de estarem muito bem preparados para a tarefa, procuravam fazer o serviço da melhor maneira possível. Tendo em vista, o respeito e a dignidade do seres humanos que se instalaram nas casas como também, dos que

* Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul. SINDIMÓVEIS-RS. Histórico. A História dos Corretores de Imóveis tem 200 anos no Brasil. Porto Alegre, RS. Disponível em:<<http://www.sindimoveis-rs.com.br/historico>> Acesso em: 31/10/2016.

as cederam por meio de contrato e preço ajustado.

2.1.6 A família real mudando o Rio de Janeiro e o Brasil

Na ocasião da chegada da Corte portuguesa, o Rio de Janeiro já era a capital da colônia. Portanto, não era uma cidade pequena para os padrões da época mas, era simples e desprovida de muitos benefícios sociais. Entretanto, segundo Pedro Calmon (2002), historiador brasileiro, em seu livro História do Brasil, isso logo mudou pois, assim que chegou, o rei D. João VI providenciando melhorias, assinou "o alvará de 1º de abril de 1808, revoga o de 5 de janeiro de 1785: permite todas as industrias" (CALMON, 2002, p. 178). E, segue dizendo no mesmo livro:

Continuou a elevação do preço dos produtos "coloniais", enquanto os comerciantes ingleses se instalavam nas principais cidades, com os seus escritórios de compra e venda de algodão, de açúcar, de fumo, de couros; e todas as atividades se aceleraram, como se atingisse ao Brasil um incitamento misterioso. Longe de moderá-lo, o príncipe-regente que gosta da terra o anima inteligentemente, criando, entre 1808 e 1816, os órgãos do novo Estado: imprensa, Supremo Tribunal de Justiça, academias de cirurgia e marinha, fábricas, arsenais, jardim botânico, museu, praças de comércio, o Banco do Brasil com o capital de 1.200 contos. Tanto estimulava a instalação de fábricas, como mandava fundar colônias agrícolas, nas serras do Rio de Janeiro e nas matas do Espírito Santo, e enobrecia com condecorações e outras honras a classe mercantil. Só conservou a Coroa dois dos seus antigos monopólios, o dos diamantes e o do pau-brasil (...) O Rio de Janeiro, visitado em 1807 por 90 navios, no ano seguinte recebia 420. O porto da Bahia, segundo Martius, acolhia 2 mil em 1818. (CALMON, 2002, p.179).

O Brasil e, em especial o Rio de Janeiro, viveu um surto de urbanização e industrialização sem precedentes provocados pela abertura dos portos às nações amigas. A implantação de fábricas e manufaturas atraía e exigia a concentração de um grande número de pessoas na mesma região, dando origem às vilas dos operários e, com elas, a necessidade de habitação, transporte, saneamento, lazer. Os "intermediadores de negócios" passaram a conhecer todas as características dos compradores e dos imóveis disponíveis e, aproximavam as pessoas interessadas em comprar ou em vender. Nessa época, a intermediação imobiliária podia ser exercida por qualquer pessoa. Além da honestidade e do bom relacionamento, não havia uma exigência legal para tanto. E, como a demanda só aumentava, os intermediadores imobiliários passaram a divulgar as ofertas de locação ou venda de imóveis em cartazes nas ruas, armazéns e em pequenas lojas de comércio.

2.1.7 Os agentes imobiliários e os classificados

A criação da imprensa no Brasil, em 13 de maio de 1808, na data de aniversário de D. João VI, foi percebida pelos intermediadores de negócios imobiliários, como uma excelente oportunidade de se fazer boas transações comerciais. A partir de então, por intermédio dos jornais, os anúncios além de não serem mais escritos à mão, tinham sua circulação garantida por praticamente toda a colônia. Os jornais foram uma referência para os anunciantes que passaram a direcionar as suas "ofertas e procuras" para os anúncios dos classificados. Segundo o COFECI,

"As cidades começaram a tomar uma forma mais urbana, com infraestrutura. Com o seu crescimento, começou a nascer uma nova profissão, a de agente de negócios imobiliários. No início eram comerciantes locais que passaram a ter seus rendimentos aumentados com a intermediação imobiliária, ou então leiloeiros, que se especializaram neste ramo com o potencial do mercado imobiliário. Em seguida, vieram os agentes imobiliários, pessoas que, com um caderno de apontamentos na mão, muita disposição e o sonho de vencer na vida, passaram a intermediar negócios imobiliários utilizando os anúncios nos jornais para divulgar suas ofertas, e a sola dos sapatos para identificar os vendedores e deles adquirir a autorização para a venda"*

Conforme a cidade se expandia e se urbanizava e sua população aumentava, mais se refletia a necessidade de que os negócios imobiliários fossem bem conduzidos e assessorados. Por essa época, surgem os agentes imobiliários que eram pessoas especializadas em encontrar e fazer a divulgação e negociação do imóvel para o interessado. Conheciam muito bem a cidade e os seus bairros. Sempre estavam munidos de informações relevantes sobre os imóveis à venda e, também sobre as peculiaridades de negociação.

Alguns meses após a criação da imprensa no Brasil, em 10 de setembro de 1808, começou a circular o primeiro jornal impresso no país, a Gazeta do Rio de Janeiro. E, de acordo com o escritor Laurentino Gomes, no mesmo ano, nos classificados, já se faziam presentes nas divulgações, tanto o anúncio publicitário de venda de imóvel como o seu agente imobiliário.

* Sistema COFECI-CRECI, A venda de Imóveis no Brasil colonial. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=91:a-venda-de-imoveis-no-brasil-colonial&catid=50> Acesso em: 09/04/2016.

Quem quiser comprar uma morada de casas de sobrado com frente para Santa Rita, fale com Anna Joaquina da Silva, que mora nas mesmas casas, ou com o capitão Francisco Pereira de Mesquita, que tem ordem para as vender (Gomes, 1808, p. 224).

Outro jornal, o Diário do Rio de Janeiro, publicado no dia 4 de junho de 1821, que além do anúncio, também menciona a pessoa do agente imobiliário, Venâncio José Lisboa e a autorização de venda, pois que havia recebido "poderes" do dono do imóvel para vendê-lo.*

VENDAS.

Quem quiser comprar huma caza de Sobrado com grandes commodos, e boa chacara, toda plantada de capim, horta e arvoredo de varias qualidades, podendo sustentar annualmente com o capim doze parelhas, sita na rua da Pedreira de N. Senhora da Gloria, fale com Venancio José Lisboa, na rua da Alfandega N.º 1, ou no Catete, na ultima caza de sobrado, antes de chegar á ponte, hindo para o botafogo, lado direito, que tem ordem, e poderes de seu dono para vender.

Vende-se huma caza nobre, sita no principio da praia do Botafogo com onze janelas de frente, com bons commodos, bastantes quartos capazes de accommodar huma grande familia, com boa cozinha, e moderna, grande coxeira, e cavalharice, com sala de esopera, boa sala de jantar, e duas grandes salas para a frente do mar, com dois quartos ignaes, com jardim, poço, e diversas obras, e quintal murado, pegada com o portão do Coronel Rocha, quem quiser comprar dirija-se a caza N.º 38 da rua Direita.

Vende-se huma preta, de idade de 20 annos, pouco mais ou menos, de boa conducta, e que sabe cozinhar, lavar roupa, e engomar, costura, e habil em todo o serviço de caza: quem a pertender comprar dirija-se á rua nova dos arcos N.º 3, e ahí mesmo ha diversos trastes para vender.

Antonio Pereira Martins rua da Quitanda N.º 51, vende huma negra de Nação, lavadeira e sem vicios.

Fac-símile da página do jornal Diário do Rio de Janeiro, 04/06/1821

Fonte: www.cofeci.gov.br

2.1.8 Período imperial

Com a Proclamação da Independência em 1822, o Brasil agora sendo uma nação emancipada e independente, outorgava aos homens livres do Império do Brasil, a difusão dos valores cívicos e dos padrões civilizatórios de uma nação soberana. Nesse período, com o intuito de promover a estruturação política e institucional, nasceu a Constituição de 1824, que foi o primeiro grande marco legal no processo de

* Conselho Federal de Corretores de Imóveis. Sistema COFECI - CRECI. Artigos: A venda de Imóveis no Brasil Colonial. Publicado em 19/07/2010. Brasília, DF. Disponível em: http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=91:a-venda-de-imoveis-no-brasil-colonial&catid=50> Acesso em: 09/04/2016

construção do Brasil como nação. E, na esteira do progresso e consolidação do Estado brasileiro, foi sancionada a Lei nº 556 de 25 de junho de 1850, conhecida como "Código Comercial" que regulamentava as atividades comerciais, a profissão de comerciante e dos "agentes" do comércio.

"Dividido em três partes, 'Do comércio em geral', 'Do comércio marítimo' e 'Das quebras', e um título único, 'Da administração da justiça nos negócios e causas comerciais', o Código Comercial substituiu definitivamente as chamadas Leis da Boa Razão, de 1769, e as Ordenações Filipinas, base legal que fundamentava as ações da Real Junta de Comércio, Agricultura, Fábricas e Navegação nas questões comerciais". *

Naquele mesmo ano, em 18 de setembro, sob o nº 601, foi aprovado o dispositivo que ficou conhecido como a "Lei de Terras", pois regulamentava toda a questão fundiária no Brasil. Com essa medida o governo transformava a terra em mercadoria e também determinava sobre os limites entre os lotes públicos, devolutos e particulares. Como essas medidas legais foram implementadas para normatizar os procedimentos mercantis numa época em que o país experimentava um crescimento econômico bastante significativo, os agentes imobiliários, por seu turno, conhecedores das novas regras comerciais, exerciam o seu trabalho contribuindo com a segurança jurídica e comercial do negócio. Além de colaborarem com o desenvolvimento social e urbano e, com a qualidade de vida de seus clientes.

2.1.9 Período republicano

A transição do período imperial para o republicano, de imediato, não alterou a forma como as transações comerciais e imobiliárias deveriam ser realizadas. Mesmo porque, a legislação comercial vigente até aquele momento, permanecia a mesma, ainda que, em 1891, tenha sido promulgada uma nova Constituição.

Na realidade, com o passar do tempo e o desenvolvimento da sociedade, as leis e as tratativas comerciais se anatomizavam de acordo com a situação, ajustando-se conforme a necessidade e complexidade que a negociação exigia. No entanto, sem ultrapassar os limites legais que já estavam estabelecidos e que estruturavam todo o itinerário de uma legítima e segura negociação imobiliária, naquele contexto social.

* MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Arquivo Nacional. Coordenação-geral de Gestão de Documentos - Coged. Memória da Administração Pública Brasileira. Código Comercial. Disponível em: <<http://linux.an.gov.br/mapa/?p=9244>> Acesso em: 27/10/2016

De modo geral, para os agentes imobiliários, o advento do fim da monarquia e início da república, não exigiu grandes adaptações profissionais por conta da mudança no sistema de governo. Eles, apenas, continuaram exercendo a sua profissão como sempre fizeram. Contudo, acompanhavam com atenção as decisões políticas do novo governo pois elas, além de terem influência direta na evolução do cenário socioeconômico brasileiro, sobretudo no urbano, o seu conhecimento era determinante ao se estabelecer um diálogo de negócios com um potencial investidor ou comprador naquela conjuntura política e contexto social.

No entanto, a partir da virada do século, um fato novo ganha força e se avoluma entre os pequenos e diversos grupos de agentes imobiliários espalhados por todo o país. Começou a surgir nas reuniões e encontros habituais desses profissionais, uma consciência coletiva que os inspirava para o associativismo laboral, ou seja, crescia entre eles ainda que de forma embrionária, o desejo de serem reconhecidos como integrantes de uma categoria profissional independente que estivesse respaldada por um regimento próprio e que proporcionasse o amparo legal para atividade que eles exerciam, conforme veremos adiante.

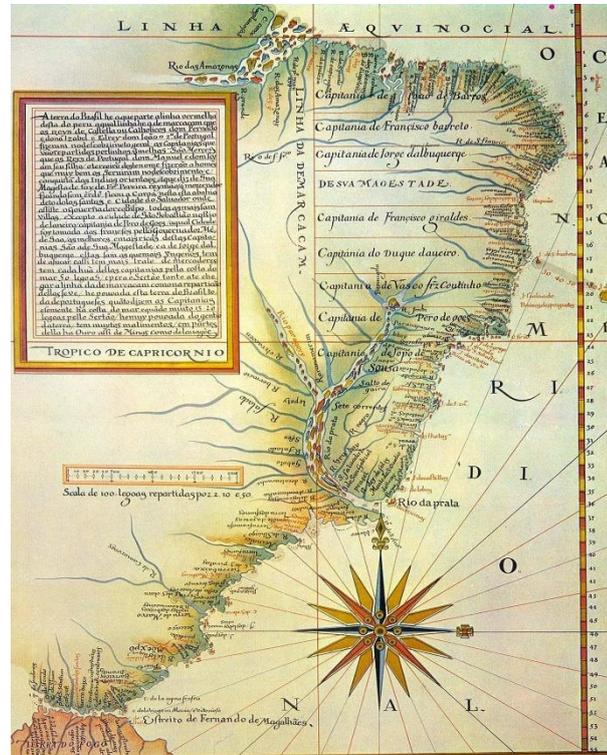
2.2 A HISTÓRIA DOS REGISTROS DE IMÓVEIS

2.2.1 Antecedentes

No período das grandes navegações e grandes descobertas, Portugal e Espanha, para evitar disputas, solicitaram ao Papa Alexandre VI, no ano de 1493, que fizesse para eles, a divisão das terras descobertas e das que ainda seriam descobertas. Na ocasião, o Papa criou um documento chamado *Bula Inter Coetera*, cujo teor estabelecia um acordo onde as terras encontradas até 100 léguas, à leste das Ilhas de Cabo Verde, seriam de Portugal e as encontradas além desse ponto, seriam da Espanha.

O governo português não satisfeito e no intuito de assegurar amplos direitos em relação as terras já descobertas e sobre as que ainda iria descobrir, por meio de forte pressão política, convenceu a Espanha a assinar em 07 de junho de 1494, a “retificação” dos termos da Bula papal. Foi criado então, o Tratado de Tordesilhas que alterou os limites de 100 para 370 léguas. Portanto, de acordo com o Tratado de Tordesilhas, as terras situadas até 370 léguas à leste das Ilhas de Cabo Verde

pertenciam a Portugal, e as terras a oeste dessa linha, pertenciam a Espanha. Na prática, por esse acordo, mesmo que os espanhóis descobrissem novas terras dentro desse limite, por direito, elas pertenceriam a Portugal.



Mapa de 1574 com as demarcações do Tratado de Tordesilhas e das Capitanias Hereditárias

Fonte: Biblioteca Nacional

Podemos dizer que o Tratado de Tordesilhas, de certa forma, à semelhança dos Registros de Imóveis atuais, instrumentalizou por meio de um documento com o máximo reconhecimento legal, o título aquisitivo de duas propriedades. Além de individualizá-las, classificou seus proprietários, estabeleceu seus limites, incluiu seus herdeiros e, ainda definiu matematicamente por meio de ângulo, latitude e longitude, a localização e extensão exata da área. Tudo isso na presença de idôneas testemunhas.

"por conservação do devido e amor que o dito senhor rei de Portugal tem com os ditos senhores rei e rainha de Castela e de Aragão, etc.; a suas altezas praz, e os ditos seus procuradores em seu nome e per virtude dos ditos seus poderes outorgaram e consentiram que se faça e assine polo dito mar oceano uma raia ou linha direita de polo a polo, a saber do polo ártico ao polo antártico, que é de norte a sul. A qual raia ou linha se haja de dar e dê direita, como dito é, a trezentas e setenta léguas das ilhas do Cabo Verde pera a parte do poente, por graus ou por outra maneira como melhor e mais prestes se possa dar de maneira que não sejam mais. E que tudo o que até aqui é achado e descoberto, e daqui adiante se achar e descobrir por o dito senhor rei de Portugal e por seus navios, assim ilhas como terra firme, des a dita raia

e linha dada na forma suso dita, indo pô-la dita parte do levante dentro da dita raia à parte do levante ou do norte ou do sul dela, tanto que não seja atravessando a dita raia; que isto seja e fique e pertença ao dito senhor rei de Portugal e a seus sucessores pera sempre jamais".¹

Trecho do Tratado de Tordesilhas - Folha 4 – Fonte: Biblioteca Nacional

Pela sua configuração contratual, para os portugueses, o Tratado de Tordesilhas foi um registro que assegurou plenos direitos sobre as terras, garantiu a sua posse de forma mansa e perpétua, impediu uma iminente guerra entre vizinhos e, ainda, formatou os contornos de uma grande área para futura exploração que seis anos após a assinatura daquele contrato, foi descoberta, loteada em Capitánias Hereditárias e sesmarias e recebeu o nome de Brasil.

2.2.2. Nascem os Registros de Imóveis

Seguindo o encadeamento sequencial dos fatos, as terras recém descobertas por Portugal em 1500, pelo acordo firmado anteriormente, passaram para o domínio do Rei de Portugal que, como descobridor, obteve sobre elas tanto, a sua posse como a sua propriedade, a título originário.

Segundo lição de Ari Álvares Campos Pires, Oficial do RI em Burity, MG,

"com o passar dos tempos, o rei fez doações, em cartas de Sesmarias, primeiro aos donatários das Capitánias e, depois estes começaram a destacar do domínio público, terras que viriam a se constituir no domínio privado. Esse regime imperou até a independência, em 1822, quando já havia intensa ocupação do solo brasileiro, todas a título de posse. A posse era ainda tratada pelo regulamento das Ordenações do Reino (Ord. Liv. IV, Tit. V, § 1º), que exigiam a tradição como condição de perfectibilidade da venda:

"Tanto que o comprador for entregue da coisa comprada e pagar o preço ao vendedor ou oferecer, logo há de ser feito dela senhor".²

No entanto, os princípios registraes só vieram efetivamente a tomar forma com a promulgação da Lei nº 601, em 18 de setembro de 1850, pelo Imperador Dom Pedro II, seu Regulamento de nº 1.318 de 30/01/1854, "Lei de Terras".

¹ BIBLIOTECA NACIONAL. Biblioteca Digital - Brasil. Tratado de Tordesilhas. Ficha bibliográfica - 13/01/2004. Disponível em: <http://purl.pt/162/1/brasil/obras/tratado_tordesilhas/index.html> Acesso em: 27/10/2016.

² Registro de Imóveis, cancelamento e bloqueio de matrícula. Trabalho apresentado no 14º Encontro de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais, realizado pela Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus, de 26 a 28 de maio de 2005, no auditório da Faculdade de Direito da UFMG, em Belo Horizonte, MG. Disponível em: <http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/2048> - Acesso em: 28/10/2016.

Em 1850, a Lei nº 601 e seu Regulamento, de nº 1.318, de 1854, legitimaram a aquisição da posse, separando do domínio público todas as posses existentes no Brasil, que deveriam ser levadas ao livro da Paróquia Católica, para o chamado "Registro do Vigário". Já se definia a competência para registrar as posses que seriam feitas pelo vigário da paróquia onde se encontrava o imóvel. As terras que não possuíam esse registro eram chamadas de terras devolutas, isto é, devolvidas ao domínio público, por força da Constituição de 1891.³¹

Como resultado, o Estado brasileiro ao implementar o processo de aplicação efetivo da Lei de Terras, percebeu a incompletude de sua abrangência jurisdicional. Isto é, como o governo não conseguia preencher e estar em todos espaços sociais existentes, utilizou-se do suporte administrativo e burocrático que historicamente a Igreja Católica tinha estruturado ao longo dos anos em torno de suas freguesias paroquiais, bem como da influência eclesiástica que hierarquicamente exercia sobre a população. Em outras palavras, os párocos é que exerciam a função de servidores públicos. Entretanto, segundo Tiziani (2016), isso não significava que a Igreja no exercício da função estatal, vivesse "de coleta informações sobre a vida das pessoas".

De acordo com Kumpel (2013), além da Lei de Terras, com o decreto 3.453/1.865, houve a regulamentação da lei 1.237/1854, que reformava a legislação hipotecária (...), "fosse instalado em todas as comarcas do Império um registro geral de imóveis".

Ainda segundo o mesmo autor,

"devemos ainda ao decreto 3.453/1865, a criação dos chamados: Indicadores Reais, Indicadores Pessoais, os Livros de Registro Geral (dentre eles: Protocolo, Inscrição Especial, Geral, Transcrições das transmissões, Transcrições de ônus reais etc.).

Por fim, chegamos à vigente lei 6.015, de 31/12/1973, cuja matéria sobre registro de imóveis está regulada nos artigos 167 e seguintes, dividindo os atos praticados no Registro de Imóveis em dois grandes grupos: registro e averbação.²

No período de 1865 a 1973, mesmo com a Proclamação da República em

¹ Registro de Imóveis, cancelamento e bloqueio de matrícula. Trabalho apresentado no 14º Encontro de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais, realizado pela Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus, de 26 a 28 de maio de 2005, no auditório da Faculdade de Direito da UFMG, em Belo Horizonte, MG. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/2048>> - Acesso em: 28/10/2016.

² Evolução histórica da atividade registral imobiliária no Brasil e o surgimento dos princípios registrares. Publicado em 04/06/13. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98.MI179743.41046-Evolucao+historica+da+atividade+registral+imobiliaria+no+Brasil+e+o>> Acesso em: 19/06/2016.

1889, e com a criação do Código Civil em 1916, no campo de registros de imóveis, não houve nenhuma alteração legal significativa.

Finalmente, a partir de 1º de janeiro de 1976, entrou em vigor, no Brasil, a Lei nº 6.015, sancionada em 31 de dezembro de 1973, conhecida como a Lei de Registros Públicos ou simplesmente LRP. Por essa lei, antigos termos registrais como inscrição e transcrição, passaram a ser conhecidos apenas por "registro" ou "matrícula", como forma de identificação dos imóveis. A LRP criou o sistema matricial da propriedade imobiliária que serve tanto para os imóveis públicos como para os privados. Além do que, aumentou a segurança jurídica para a área imobiliária e para o sistema registral brasileiro.

3 HISTÓRICO LEGAL E ESPECÍFICO ANTES E DEPOIS DA REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS

3.1 PANORAMA GERAL

O Brasil no início do século XX era marcado pela hegemonia das oligarquias

agrárias paulista e mineira. A economia nacional era baseada na exportação da produção cafeeira que acabou sendo, em parte, a financiadora inicial do desenvolvimento industrial brasileiro. A maior parte da população vivia no interior e em zonas rurais. Mas, com as oportunidades de trabalho surgidas nos centros urbanos, aos poucos, essa população se transferiu para as cidades que já experimentavam um contínuo crescimento econômico. Atividades financeiras e industriais também cooperaram para a urbanização que, por sua vez, contribuiu para a formação da classe operária. O florescimento econômico mesmo que de forma diferenciada nas regiões brasileiras, modificou o panorama político. Foi promulgada em 1934, uma nova Constituição que deu direito de voto às mulheres. Para os agentes imobiliários, a crescente urbanização e espaçamento das cidades foi favorável para a comercialização dos imóveis, bem como, para a expansão e consequente especialização da nascente categoria, que seguindo uma tendência social, começou a se organizar e a discutir possibilidades e formas de melhoria para a nova classe que emergia.

3.1.1 Surgem os sindicatos

Ainda na década de 1930, teve início a caminhada para a regulamentação profissional da categoria. Organizações de cunho sindical surgiram quase que de forma simultânea em diversos Estados. Começaram como associações e grupos de profissionais liberais e de agentes do comércio vindo depois, a constituírem-se em sindicatos. Segundo o Site do CRECI-PA/AP, os primeiros sindicatos oficiais de corretores de imóveis que surgiram foram os do Rio de Janeiro, São Paulo, Rio Grande do Sul, Minas Gerais, Goiás e Paraná.*

Depois de serem conhecidos por vários nomes, inclusive como "agentes do comércio", em 1942, o Ministério do Trabalho, em sua Carta Sindical, designou-os como "Corretores de Imóveis".

Na década de 1950, em meio às pressões pela regulamentação profissional da categoria organizadas pelos sindicatos, surgiram as primeiras firmas imobiliárias. Eram empresas pequenas que, a princípio, atuavam principalmente vendendo lotes nos empreendimentos imobiliários que iam surgindo em várias localidades pelo país

* CRECI PA/AP – 12ª Região. Disponível em: < http://www.creci-pa.gov.br/historico_corretor.html > Acesso em: 01/11/2016.

e davam origem a inúmeros novos bairros nas grandes cidades.

Ainda, segundo o CRECI - PA / AP, em 1956, o Sindicato dos Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro, apresentou uma proposta para formação de um curso técnico para todos os associados sindicais e, em 1957, elaborou o primeiro projeto de lei para regulamentar a profissão de corretor de imóveis. E, na mesma ocasião, “reivindicaram junto às autoridades federais - legislativo e executivo - a edição de uma legislação que regulamentasse as atividades profissionais”.

3.1.2 A regulamentação da profissão

Em 27 de agosto de 1962, a categoria teve, por fim, a sua reivindicação atendida. Foi promulgada a Lei Federal nº 4.116, que regulamentava a profissão de Corretor de Imóveis no país. Além de criar também o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e, os Conselhos Regionais dos Corretores de Imóveis (CRECI). Por esse motivo, nesse dia, é comemorado o Dia Nacional do Corretor de Imóveis. No entanto, em virtude da Representação nº 930, de 05 de maio de 1976, impetrada pelo Sindicato dos Advogados do Estado do Rio de Janeiro, antigo Estado da Guanabara, contra o Conselho Federal de Corretores de Imóveis, “a Lei 4.116/62, foi considerada parcialmente inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal”.

A Representação se pautou em que a profissão não apresentou um curso técnico de formação profissional, portanto, não pressupunha “condições de capacidade”. Faltava uma matriz curricular que elencasse disciplinas profissionalizantes e instrumentais, para a específica formação e habilitação técnica da categoria.

Entretanto, após muito esforço nos bastidores políticos e junto ao Congresso Nacional, os corretores de imóveis, com base na matriz curricular descrita no Parecer nº 61/76 CFE, que descreve o Currículo da Habilitação de Técnico em Transações Imobiliárias, conseguiram que fosse aprovada a Lei nº 6.530, em 12 de maio de 1978, bem como, o Decreto nº 81.871, em 29 de junho de 1978, que a regulamenta e a viabiliza por intermédio do Curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) e, do Código de Ética do Corretor de Imóveis.

3.1.3 COFECI - CRECI

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis nasceu com a criação da Lei nº 4.116/62. Porém, com a revogação daquela lei, logo em seguida, conforme dito, uma nova regulamentação para a categoria foi aprovada através da Lei nº 6.530/78 e pelo Decreto nº 81.871/78, que legitima, atualmente, o exercício da profissão desde que a pessoa possua o curso de TTI (Técnico em Transações Imobiliárias). Essa legislação, também revalidou a representatividade do Conselho Federal e dos Conselhos Estaduais, os quais são autarquias de direito público que possuem personalidade jurídica e estão vinculadas ao Ministério do Trabalho, além de possuírem autonomia financeira, administrativa e operacional.

Esses órgãos integram o Sistema COFECI/CRECI que é composto pelo Conselho Federal e mais 26 Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis e, conforme o jornal Correio Braziliense de 27/08/2013, congrega em torno de “280 mil profissionais e 40 mil empresas de intermediação e negócios imobiliários” que com sua movimentação, viabiliza a cadeia produtiva da construção civil, respondendo por algo em torno dos 18% do PIB brasileiro. Sua função é fiscalizar todo o trabalho e procedimento dos corretores de imóveis, bem como, disciplinar se for o caso, aplicando sanções que vão desde advertência, multa ou descredenciamento do profissional. Exercem ainda, o combate ao crime de contravenção que é o exercício ilegal da profissão, ou seja, o exercício da profissão por pessoas que não estão credenciadas junto ao CRECI regional. Com isso, contribuem para que o mercado imobiliário seja fortalecido e permaneça organizado com vistas a uma sociedade mais segura. Os Conselhos Regionais levam uma denominação de identidade por região, obedecendo à ordem de sua criação. No Paraná, é o CRECI 6ª Região.

Em 1981, na XVII Seção Plenária do COFECI, em Porto Alegre, foi escolhido o colibri como símbolo representativo da classe dos corretores de imóveis de todo o país. A escolha se justificou, por esse pássaro fazer uma ponte entre duas fases que beneficia a quem delas participa, ou seja, ao contribuir na transformação da flor em fruto e preservar o que de melhor encontra em cada um. Além do que, o colibri é considerado um símbolo de sorte, bom tempo e felicidade. Palavras essas, que inspiram os corretores de imóveis no dia a dia (www.sindimoveis.org.br).

3.1.4 Sindicato dos corretores de imóveis do Paraná

O Sindicato paranaense iniciou suas atividades informalmente no ano de

1961. Mas, a carta sindical que reconheceu e oficializou a Associação Profissional dos Corretores de Imóveis de Curitiba foi assinada em 13 de março de 1962. Passou a ter a denominação de Sindicato dos Corretores de Imóveis em Curitiba. No entanto, “em 28 de setembro de 1965, o ministro de Estado dos Negócios e da Previdência Social estende a base territorial do sindicato para todo o Estado do Paraná, o qual passou a ser denominado Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado do Paraná”¹, conhecido como Sindimóveis /PR.

Assim que a profissão foi regulamentada e o Conselho Federal e os Conselhos Regionais foram criados, os sindicatos de corretores de imóveis, incluindo o do Paraná, “assumiram um papel voltado para a área social, de prestação de serviços e (...) a proteção e orientação ao Corretor de Imóveis, no exercício de suas atividades...”²

Atualmente, o Sindimóveis/PR, possui uma sede social onde dispõe de salas para o atendimento dos corretores de imóveis e a realização de cursos e palestras. E, em 2008, criou a UNIMÓVEIS/PR, que é a Universidade Corporativa do Sindimóveis/PR, cuja missão é capacitar o corretor de imóveis qualificando-o para que possa dar um atendimento de excelência, valorizar a profissão e tornar o mercado mais profissional.

4 ASPECTOS EDUCACIONAIS FUNDAMENTAIS DA HABILITAÇÃO BÁSICA DO CORRETOR DE IMÓVEIS

4.1 PARECER Nº 61/76 CFE DO CONSELHO FEDERAL DE EDUCAÇÃO

O Parecer nº 61/76, acolhido e aprovado pelo Conselho Federal de Educação em 29 de janeiro de 1976, cujo Processo tramitou sob o número 17.592/75, criou o Currículo da Habilitação de Técnico em Transações Imobiliárias, em nível de Ensino Médio com os mínimos curriculares da parte de formação especial constantes

¹ CRECI/MG – 4ª Região. História do Corretor. Disponível em: < http://www.crecimg.gov.br/O_CRECI/Titulo-Hist%C3%B3ria/id-10/> Acesso em: 18/09/2016.

² CRECI/MG – 4ª Região. História do Corretor. Disponível em: < http://www.crecimg.gov.br/O_CRECI/Titulo-Hist%C3%B3ria/id-11/> Acesso em: 18/09/2016.

em seu Anexo nº 1. E, nesse Anexo nº 1, está descrito com clareza o amplo campo de atuação do novo profissional. Além de estabelecer que a habilitação seria incorporada ao rol das habilitações descritas no Anexo nº 2, do Parecer nº 45/75.

Face ao exposto, o currículo mínimo da parte de formação profissional da habilitação de Técnico em Transações Imobiliárias, em nível de Ensino Médio, antigo 2º Grau, é integrado pelas seguintes matérias:

a) Disciplinas Profissionalizantes (com 900 horas/aula)

- Organização Técnica Comercial
- Direito e Legislação
- Economia e Mercados
- Operações Imobiliárias
- Desenho Arquitetônico e Noções de Construção Civil

b) Disciplinas Instrumentais (com 380 horas/aula)

- Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa
- Matemática Financeira
- Noções de Relações Humanas e Ética
- Problemas Socioeconômicos Contemporâneos

Ainda que o Parecer nº 61/76 não tenha se referenciado especificamente ao Estágio Profissional Supervisionado, indicou que poderá ter a duração de 10% da carga horária destinada a parte de formação profissional e, deverá ter lugar nas empresas imobiliárias filiadas ao sindicato da categoria.

Ademais, o Anexo nº 1, do Parecer, descreveu as tarefas típicas por área de atuação do corretor de imóveis e, ressaltou que através de pesquisa de campo e análise da profissão, verificou-se “ser volumoso e bem especificado o conjunto das tarefas típicas do corretor de imóveis”. (p. 1, 1976).

Conforme o anexo citado, as áreas de atuação foram divididas em 10 grupos que, por sua vez, foram subdivididos conforme suas tarefas típicas que seguem uma ordem de execução específica (anexo 3).

Áreas de Atuação:

- a) mediação na venda de imóveis;
- b) mediação na compra de imóveis;
- c) mediação na locação de imóveis – cliente locador;
- d) mediação na locação de imóveis – cliente locatário;
- e) mediação no loteamento;
- f) mediação na incorporação e construção de imóveis;
- g) administração de bens imóveis;

- h) administração de condomínios;
- i) vistoria de imóveis;
- j) avaliação de imóveis.

O Parecer nº 61/76, na realidade, além de criar o TTI (curso de Técnico em Transações Imobiliárias), veio atender uma demanda bem maior que era pulsante no meio imobiliário. Ele possibilitou por intermédio do Projeto de Lei (PL) 3090/1976, emanado na Proposição Originária MSC 337/1976 do Poder Executivo, apresentada em 08 de novembro de 1976 ao Plenário, pela Mesa Diretora da Câmara dos Deputados, a criação da Lei Federal nº 6.530, em 12 de maio de 1978, cuja ementa versava: “da nova regulamentação da profissão de corretor de imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências”.

O mesmo Projeto de Lei, na sua Indexação, descrevia: “Mensagem 337/76. Alteração, Regulamentação, Profissão, Corretor de Imóveis. Diploma, Curso, Técnico em Transações Imobiliárias. Autarquia, Conselho, Fiscalização Profissional, Inscrição. Corretor, Imóvel, Empresa, Sindicato, Mercado Imobiliário”.

Enquanto o Projeto de Lei 3090/1976 ainda tramitava percorrendo o seu caminho final no Plenário da Câmara dos Deputados, na cidade de São Paulo, no Palácio das Convenções do Anhembi, no dia 12 de maio de 1978, acontecia o IX Congresso dos Corretores de Imóveis e, entre os temas abordados estavam:

a discussão em torno da nova lei (ainda projeto nº 3090), a escolaridade exigida e o desenvolvimento e aperfeiçoamento profissional, o lugar do Corretor no contexto econômico, a função social da corretagem de imóveis, o mercado imobiliário tradicional, o mercado de imóveis de terceiros, tributação, a carteira hipotecária das Caixas Econômicas, notas promissórias, registros públicos, contratos, imóveis industriais e comerciais, tributação, leasing, zoneamento, o mercado de imóveis rurais, legislação e tributação, Incra, loteamentos, leis de uso e ocupação do solo, tributos municipais, estaduais e federais, Cetesb, administração imobiliária, locações residenciais comerciais e industriais, condomínios, avaliação, custo da construção, o preço final e suas repercussões sociais, desapropriações, Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e a dependência do mercado, as carteiras habitacionais da CEF, a atuação do BNH, sistemas e métodos da corretagem imobiliária junto ao SFH e sua importância e perspectivas para o mercado imobiliário, publicidade, racionalização de custos etc.*

Pelos temas abordados no IX Congresso dos Corretores de Imóveis, percebe-se em parte, a especificidade e quantidade de tarefas que os pesquisadores do Conselho Federal de Educação analisaram para, enfim, acolherem e aprovarem a

* CRECI – MG – 4ª Região. A Nova Lei: Vitória da União. Disponível em:

<http://www.crecimg.gov.br/O_CRECI/Titulo-Hist%C3%B3ria/id-20/> Acesso em: 15/09/2016.

matriz curricular do curso de TTI, especificada no Parecer nº 61/76. Ficou evidenciada a importância da matriz curricular da categoria ser bem estruturada não só pelas exigências diárias que a profissão incumbe ao profissional, mas também porque suas atribuições deveriam estar enquadradas nas determinações da Lei nº 5.692/71, que na época fixava as Diretrizes e Bases para o Ensino de 1º e 2º Graus.

Ainda, percorrendo as temáticas discutidas no IX Congresso de Corretores de Imóveis, com destaque para as que trataram de assuntos como: registros públicos, racionalização de custos, desenvolvimento e aperfeiçoamento profissional, o lugar do corretor de imóveis no contexto econômico e a função social da corretagem de imóveis, percebemos que além de serem temáticas significativas do ponto de vista comercial e social, repercutem diretamente em alguns grupos de atuação dos corretores de imóveis que estão descritos no Parecer nº 61/76. Como por exemplo, o do grupo “i”, elencado acima, que trata sobre a vistoria de imóveis, onde, em seu item 14, está assim escrito: “especificar irregularidades e correções possíveis” nos documentos registrais. Assim sendo, se nos apresenta que a tarefa de identificar e corrigir algumas irregularidades tabulares nos Registros de Imóveis através de um processo de retificação administrativa, nasceu de forma precursora, com a acolhida e aprovação do Parecer nº 61/76. Portanto, a retificação administrativa de lotes, como conhecemos hoje, oficialmente viabilizada a partir da promulgação da Lei nº 10.931/04, apenas consolidou e ratificou a pertinência e prevalência de sua aplicabilidade ao profissional da corretagem de imóveis que atua na área imobiliária, diuturnamente.

O COFECI, por sua vez, emitiu em 30 de outubro de 2001 a Resolução-COFECI nº 717/2001, que foi publicada no D.O.U. (Diário Oficial da União), em 21/12/2001 – Folha: 388. Seção I, que “estabelece uma grade mínima de competências a serem adquiridas pelos estudantes de ensino profissionalizante de Formação de Técnicos em Transações Imobiliárias”. A Resolução 717/2001, praticamente reeditou o Parecer nº 61/76 do CFE, diferenciando-se apenas na inclusão do Marketing Imobiliário no lugar da disciplina de Problemas Socioeconômicos Contemporâneos. Essa medida, veio reforçar a atualidade e vigor do referido Parecer diante das questões contemporâneas sociais, no que tange as mínimas exigências técnicas educacionais de profissionalização para formação do futuro corretor de imóveis.

Há, também, atualmente, o Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários que é uma graduação de aspecto profissionalizante e está amparada pelas respectivas leis: LDB nº 9.394/1996; Parecer CNE/CES 436/2001; Resolução CNE/CP 3/2002; Decreto 5154/04, e tem como objetivo garantir a aquisição de competências profissionais aos alunos a fim de torna-los aptos para a inserção em setores profissionais nos quais haja a utilização de tecnologias.

5 ORIGENS DO RELACIONAMENTO ENTRE O SER SOCIAL CORRETOR DE IMÓVEIS E AS POLÍTICAS FORMATIVAS EDUCACIONAIS DA ÁREA IMOBILIÁRIA

5.1 PERSPECTIVA DE UM CORRETOR DE IMÓVEIS SOBRE A RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE LOTES URBANOS

No ramo imobiliário é muito comum que os documentos de imóveis envolvidos numa determinada negociação já em andamento, por serem antigos ou por não estarem atualizados, ou até mesmo, por não terem passado por uma

finalização junto aos Registros de Imóveis na ocasião em que foram confeccionados, necessitem ser regularizados previamente.

Essa situação, sendo recorrente no ramo, chama a atenção pelo fato de os profissionais da área imobiliária, cada vez que se deparam com esse tipo de situação, alegam desconhecimento a respeito de como solucionar a situação documental desses imóveis para os seus clientes, sem transferir a responsabilidade da execução da tarefa.

A par disso, tal trabalho tem o objetivo de desvendar o porquê do desconhecimento generalizado de um assunto tão relevante para o profissional da área imobiliária que trabalha principalmente com imóveis de terceiros. Para isso, foram iniciadas conversas formais e informais, com profissionais do ramo durante pelos menos, os cinco últimos anos e, constatando que muitos deles, na realidade, todos os que foram consultados, nunca haviam realizado sequer uma retificação administrativa de imóvel junto aos RI para qualquer cliente seu. Contudo, uma constatação surpreendente, foi que alguns desses profissionais, inclusive com muito tempo de atuação profissional junto a imóveis de terceiros, nem ao menos, sabiam do que se tratava. E, quando sabiam ou tinham ouvido falar, não tinham ideia ou noção de como proceder para resolver a situação documental desses imóveis para os seus clientes.

Diante dessa constatação foi perguntado a eles: a escola que ministrou o curso de TTI para você, não te ensinou o que é uma retificação de imóveis? Você sabia que hoje em dia, ela está facilitada e pode ser feita administrativamente? Você sabia que esse assunto está presente na matriz curricular do curso de TTI e deveria ter sido ensinado? Mas, as respostas sempre eram, negativas. O “costume”, segundo disseram alguns deles colegas, era delegar a tarefa de retificar ou regularizar os documentos em casos assim junto aos RI, aos operadores do direito, ou seja, aos advogados.

Bem, é evidente que os operadores do direito que atuam na área imobiliária, a julgar pelo seu conhecimento, estão aptos a executar tal tarefa. Há, além deles inclusive, engenheiros civis e alguns despachantes imobiliários ou documentalistas que executam tal tarefa.

A princípio, pela atual legislação, não há nenhum óbice a isso. Porém, a responsabilidade do andamento do processo e sua finalização, sendo positiva ou negativa, não é compartilhada e nem transferível para esses agentes externos que, para resolver a situação são subcontratados ou terceirizados pelas imobiliárias em meio a uma negociação (CC, art. 265). No entendimento do cliente e, ainda de acordo com a lei, o responsável pela concretização ou não do negócio, será sempre o corretor de imóveis ou a imobiliária que deu início e conduz a intermediação de compra ou venda de seu imóvel.

5.1.1 Mas, o que é, então, a retificação administrativa de imóveis?

A Lei nº 10.931/04, pelo seu artigo 59, modificou os artigos 212, 213 e 214 da Lei nº 6.015/73, conhecida como LRP (Lei de Registros Públicos).

Com essa modificação legal, o procedimento de retificação de lotes, passou a possuir em sua forma de execução, um caráter predominantemente administrativo junto aos RI. Contudo, a relevância dada a preservação da segurança jurídica e a garantia dos direitos adquiridos, não ficou exposta ou foi diminuída. Ao contrário, todo o processo, se tornou muito mais simples, rápido e seguro, ainda que tenha que seguir e observar determinadas regras instrumentalizadas durante o processo.

De acordo com estudos etimológicos, a palavra “retificar” vem do latim *rectus*, que significa “reto, direito”, que por sua vez veio de uma fonte Indo-europeia *reg*, “mover em linha reta”. A ela foi acrescentado o verbo latino *facere*, “fazer”, formando *rectificare* que adquiriu o significado de “emendar, corrigir, endireitar o que não está direito.

Assim sendo, retificar é corrigir na matrícula as descrições do imóvel constantes no RI conforme a prescrição da lei, ou seja, “não se retifica o imóvel, mas a sua descrição” (Salles, 2006, p.20). E, ainda, segundo Eduardo Augusto do Irib (Instituto dos Registradores de Imóveis do Brasil), a retificação de imóvel

“é o ato que modifica a descrição do imóvel e a qualificação das partes que constam no Registro de Imóveis, sem criar, alterar ou extinguir direitos. Sua função é a de corrigir a descrição, suprir as omissões, adequar a realidade fática à jurídica e aprimorar o assento registral, tornando-o mais claro, preciso

e conciso”.*

Dessa forma, a retificação administrativa de imóvel visa cimentar o caminho para a desburocratização de muitos dos trâmites dos negócios imobiliários, além de contribuir com a agilidade dos processos, tendo em vista a segurança jurídica, a preservação dos direitos adquiridos e a diminuição dos custos.

O artigo 59 da lei nº 10.931/04, que alterou a lei nº 6.015/73, tem em si, um texto claro, específico e de fácil compreensão. Ele inicia com o art. 212, como segue,

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Como se vê, a lei que permite a retificação administrativa, em si, é clara e usa termos inteligíveis para que em teoria, “qualquer” pessoa (proprietário) possa interpretá-la e, se possível executá-la, se houver a necessidade. No entanto, cabem aqui algumas explicações de entendimento jurídico que devem ser observadas.

De acordo com a advogada e corretora de imóveis Mariana Gonçalves, especialista em direito imobiliário, que atua no Estado de Santa Catarina, quanto a omissão, imprecisão ou a não expressão da verdade verificados no registro ou na averbação, expressos no artigo, temos:

“Na **OMISSÃO**, falta elemento relevante, previsto em lei, seja porque não indicado no título, seja porque excluído ao ser feito o lançamento imobiliário; (...) Na **IMPRECISÃO**, o lançamento contém os dados essenciais, mas parte dele não caracteriza suficientemente o negócio jurídico ou os elementos objetivos e subjetivos relacionados ao direito real, exigidos em lei. (...) O conceito de **VERDADE**, ao qual o artigo se refere, não é jurídico. (...) É razoável entendê-la como a perfeita consonância entre o negócio jurídico declarado, a intenção de seus signatários e a realidade consubstanciada no respectivo instrumento. No momento do registro, a verdade se refere ao imóvel ou ao direito real pertinente, em perfeito ajuste com a exigência legal. Imperfeito o ajuste, falta a verdade.”*

Com base nessas ponderações, e sendo constatado qualquer desses

* Manual de Básico de Retificação de Registro e Georreferenciamento – comentários, modelos e legislação. Augusto, E. A. A. Conchas, SP. IRIB, 2011. Disponível em: < <file:///F:/Drive/TCC/Manual-de-Retificacao-e-Georreferenciamento.pdf> >. Acesso em: 03/11/2016.

* Direito Imobiliário. Retificação de Registros Públicos. Disponível em: < <http://marianagoncalves.com.br/retificacao-de-registros-publicos/> > acesso em: 28/10/2016.

elementos em uma matrícula de imóvel, há o precedente legal de poder requerer junto aos RI, a retificação administrativa de imóvel. Porém, como dito acima, existem regras procedimentais e jurídicas que precisam ser criteriosamente seguidas, pois do contrário, a retificação administrativa do imóvel, ficará inviável.

Todavia, para conhecimento e melhor entendimento, seguem arrolados abaixo uma lista com alguns documentos necessários para um esquema que seria a estrutura mínima de uma retificação administrativa ou extrajudicial junto aos RI.

Estrutura básica de uma retificação administrativa

- * requerimento dos proprietários;
- * certidão atualizada da matrícula ou transcrição;
- * laudo técnico do agrimensor;
- * levantamento planimétrico;
- * memorial descritivo;
- * quaisquer outras provas necessárias (Augusto, p.7, 2011)

Não obstante, é de suma importância lembrar que a Prefeitura Municipal de Curitiba, assim como todas as demais pelo país, também de forma legal, intervêm efetivamente sobre as propriedades pois, segundo a CF (Constituição Federal), em seu artigo 30, está escrito:

Art. 30. Compete aos Municípios:

- I** - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II** - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- III** - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;
- IV** - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;
- V** - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;
- VI** - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação pré-escolar e de ensino fundamental;
- VI** - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006)
- VII** - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;
- VIII** - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
- IX** - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Dessa forma, fica entendido que a retificação administrativa ou extrajudicial ainda que tenha sua atribuição legal de execução imputada pela Lei nº 10.931/04, aos RI, para que ela esteja completa e possa de fato se efetivar, deverá sempre constar com a anuência da Prefeitura Municipal local, expressa através de ofício dirigido ao

RI, informando que “não se opõe” ao requerimento impetrado pelo proprietário ou demandante. E, ainda, segundo lição de Meirelles,

A autonomia municipal é assegurada na CF a todos os “assuntos de seu interesse local (Art. 30) e se expressa sob o tríptico aspecto político (composição eletiva do governo e edição de normas locais), administrativo (organização e execução dos serviços públicos locais) e financeiro (decretação, arrecadação e aplicação dos tributos municipais)”. (MEIRELLES, 1999, p. 696).

No caso específico da Prefeitura Municipal de Curitiba, a Secretaria Municipal de Urbanismo, em 16 de dezembro de 2013, visando a facilitação dos procedimentos e trâmites dentro do órgão, publicou a Portaria de nº 148 que “dispõe sobre trâmite e documentação mínima necessária a análise de pedidos de retificação administrativa de metragens e/ou área de lotes”.*

Deve-se estar ciente de que havendo necessidade, a retificação administrativa ou extrajudicial deve ser executada o quanto antes. Além de ser do interesse dos RI, da Prefeitura Municipal e dos proprietários, a sua realização contribui de forma eficaz em manter os cadastros imobiliários administrativa e legalmente atualizados. Além disso, por tratar-se de um ato de cidadania, por meio de sua execução, implementa-se o exercício prático da sua função social. Uma vez que, os assuntos entre os seres vivos e os espaços delimitados e construídos, se refletem diretamente no modo e na qualidade de vida, ou seja, as soluções urbanísticas e imobiliárias devem prever o bem-estar de seus cidadãos por meio do planejamento urbano, da gestão sustentável do espaço urbano e da garantia dos direitos civis fundamentais, pois essas questões estão intrinsecamente ligadas. Com isso, a cidade e os seus moradores ganham, em relação a uma melhor distribuição e aplicação dos recursos públicos que, em função das informações corretas, são direcionados com uma maior eficiência na viabilização de políticas ambientais, estruturais e espaciais.

5.1.2 Reflexões sobre a formação dos corretores de imóveis

Os conteúdos educacionais mínimos definidos para a formação técnica dos corretores de imóveis descritos no Parecer nº 61/76, refletem apenas uma parte do

* Portaria Municipal nº 148 de 16 de dezembro de 2013. Dispõe sobre trâmite e documentação mínima necessária a análise de pedidos de retificação administrativa de metragens e/ou área de lotes. Disponível em: <<http://multimidia.curitiba.pr.gov.br/2014/00142236.pdf>> Acesso em: 27/10/2016.

“volumoso conjunto de tarefas típicas” (anexo 3), necessárias ao aprendizado dos futuros corretores de imóveis. Além disso, da forma como o conhecimento desses conteúdos, tem se refletido nas tomadas de decisões dos profissionais da corretagem quando estão diante de uma situação onde se requer a “regularização de documentos”, parece que eles não foram adequadamente internalizados pelos egressos ou não foram devidamente apresentados como saberes necessários para o bom desempenho social que a profissão requer. E, conforme observado nos sites das oito escolas que ofertam os cursos de TTI em Curitiba, entre públicas e privadas, não foi constatada nenhuma menção a retificação administrativa de imóveis na programação dos cursos.

Se de um lado, por ter havido a aprovação de uma lei educacional de formação técnica e profissionalizante – Parecer nº 61/76 CFE – por outro lado, esperou-se um contraponto equivalente da própria área educacional na forma de qualificar o profissional docente no sentido de atualizá-lo em relação as alterações necessárias em seu processo de ensino, tanto técnica como culturalmente.

Em tese, toda vez que houve uma nova legislação na área educacional, os processos de ensino e aprendizagem foram redefinidos e readequados para o novo contexto com a finalidade de melhor preparar o aluno para a sua futura labuta (Decreto 2.208/97, art.1º, § IV). É sabido que para se desenvolver uma atividade laborativa com profissionalismo, há de se ter conquistado antes, a forma de como executá-la (Resolução CNE/CEB 04/99). E, esse esforço de preparar o aluno, segundo os documentos acima citados e analisados, cabe à escola ou a instituição que irá conceder e cancelar a certificação do novo profissional.

Dessa forma, constatamos que o profissionalismo e a respeitabilidade do futuro profissional da corretagem de imóveis, bem como do egresso das escolas de TTI, no concorrido mercado de trabalho, dependem majoritariamente de uma matriz curricular contextualizada com as leis vigentes e com a cadeia produtiva e comercial do setor imobiliário. E, também das escolas e instituições de ensino por manterem em seus quadros de docentes pessoas bem preparadas e atentas com o que de mais importante acontece dentro do setor imobiliário e em sua órbita.

Contudo, ao observarmos as matrizes curriculares das escolas ao longo do tempo, verificamos que as instituições de ensino, por algum motivo, se esquivaram de

mencionar e lecionar sobre um importante assunto e, com isso, não propiciaram os meios necessários para que o aluno e futuro corretor de imóveis, desenvolvesse com plenitude suas habilidades e prerrogativas profissionais bem como suas potencialidades. E, o caso analisado da retificação administrativa de imóveis é mais preocupante pois ultrapassa a questão de ordem técnica e atinge o fator de ordem cultural dentro do setor.

O ato ou o processo da retificação administrativa, ao ser trabalhado nos cursos de TTI, enriquecerá o profissional da corretagem à medida em que ele for incorporando ao seu conhecimento situações que antes eram impossíveis e, na maioria das vezes, impensáveis (Resolução CNE/CEB 04/99). Com mais esse conhecimento em seu arcabouço, o profissional irá conquistando, gradativamente o seu espaço na sociedade.

A Constituição Federal (1988), no seu artigo 205, expressa: "A educação, direito de todos e dever do Estado e da família, será promovida e incentivada com a colaboração da sociedade, visando ao pleno desenvolvimento da pessoa, seu preparo para o exercício da cidadania e sua qualificação para o trabalho."

Sendo assim, no processo de qualificação para o trabalho, as instituições, a categoria e o setor imobiliário em conjunto é que devem acompanhar o desenvolvimento dinâmico da sociedade e as inovações técnicas que ocorrerem. Nesse contexto, está implícito que melhorar o modo de trabalhar das pessoas, melhora muito a qualidade de vida delas.

No entanto, conforme uma entrevista cedida ao jornal Gazeta do Povo, por Alfredo Canezin, ex-presidente do CRECI/PR, o curso de TTI, em sua opinião, já apresentava sinais de que precisava melhorar.

A principal exigência de formação é o ensino médio completo e o curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI). "Esse curso é bastante básico, mas indispensável para o credenciamento no Creci", lembra Canezin. Ele explica que após esse curso, grande parte dos corretores sente necessidade de conhecer melhor a área e partem para cursos superiores. "Outro perfil bastante comum são de profissionais da área de Direito, Administração e Economia que começam a trabalhar com imóveis. Mesmo tendo curso superior é preciso fazer o TTI.*

* Gazeta do Povo. Talento e formação para vender - Cursos superiores e de educação continuada estão entre as necessidades de formação para profissionais do mercado imobiliário. Daliane

Na atual conjuntura econômica, dentro da corretagem imobiliária, não há mais como conviver com um trabalho amador ou improvisado. O mercado imobiliário é exigente e a qualificação dos profissionais da área é essencial. E, nesse aspecto ressalta-se a importância das escolas técnicas profissionalizantes que ao exercerem seu papel pedagógico, delineiam o perfil do profissional recém-formado. Cabe a elas, tornar seus alunos mais preparados, mais confiantes e mais felizes. Sua função social é difundir e assegurar a todos, o conhecimento científico humano.

Como visto nos sites dos cursos de TTI, em geral, eles seguem praticamente as mesmas configurações em suas matrizes curriculares que são oriundas das tarefas descritas no Parecer 61/76 CFE e que também foram adotadas pelo COFECI em sua Resolução nº 717/2001, apenas com pequenas alterações para uma melhor adaptação, conforme a modalidade do curso que pode ser enquadrado da seguinte forma: EaD, Subsequente e Concomitante.

A modalidade EaD, significa que o curso é ministrado à distância com a participação do aluno via internet, basicamente. As modalidades presenciais, Subsequente e Concomitante, respectivamente, destinam-se aos alunos que já concluíram o Ensino Médio ou, aos que ainda estão cursando o Ensino Médio.

. E, em todas essas modalidades, há a outorga aos alunos que concluem o curso, do direito ao registro profissional no CRECI/PR.

5.1.3 Reflexões sobre alternativas para que o tema retificação de imóveis seja conhecido e aprendido pelos corretores de imóveis

Lembramos da existência de um perigo para a sociedade como um todo, quando um aluno ou formando de determinada área profissional, não aprendeu ou não estudou devidamente a respeito de um assunto que lhe é pertinente ainda que o assunto conste na matriz curricular de seu curso. Para o aluno e futuro profissional há o risco quase certo, de que venha a se tornar uma mão de obra semiprofissional e

desqualificada sem que tenha a chance de competir igualitariamente no mercado de trabalho e, ainda pode amargar a precarização da sua profissão ao experimentar e ter de suportar que o seu trabalho seja apenas temporário ou esporádico. Imaginar um profissional da corretagem imobiliária como um mero expectador na sociedade contemporânea e não sensível a uma característica laborativa que é própria sua, ou seja, a identificação e solução de problemas imobiliários dentro da esfera administrativa através do conhecimento e das tratativas com os documentos imobiliários. Seria como se existisse um objeto mas não uma função para ele ou existindo uma função, não se saberia determinar qual é o seu objetivo.

A atual sociedade, que cada vez mais é participativa, ao perceber situações de não-profissionalismo notaria evidências de fragilidade na forma com que as instituições de ensino técnico e profissionalizante, públicas ou privadas, tratam de cumprir seus objetivos e obrigações sociais em relação à educação profissional que está sob sua tutela e, lembramos que muitas vezes, algumas dessas instituições, recebem incentivos para desempenhar a sua função.

Uma vez que, deve haver uma estreita ligação entre o que se ensina e a profissão a ser desempenhada, a prática laboral tem refletido uma não atenção ao que se disse na escola ou então, a escola, por sua vez, não disse para se ter atenção a técnica que deveria ser apreendida. Apenas enfatizando, o curso é “profissionalizante”. Portanto, em tese, o curso é de qualificação técnica e deveria lastrear a profissão com elementos que possibilitem o seu exercício na prática, ou seja, deve articular diretamente com o mercado de trabalho, com empregabilidade e laboralidade, ainda que haja diversidade nas tendências e inclinações vocacionais individuais para se exercer dentro do setor imobiliário.

Após terem se passados 12 anos da sanção da Lei nº 10.931/04, que possibilitou a retificação descritiva dos imóveis nos RI de forma administrativa aos interessados, não se percebeu durante esse tempo que tenha havido algum movimento educacional ou institucional no sentido de divulgar a lei e seus benefícios entre a categoria ou mesmo para a sociedade como um todo. Parece-nos que as entidades de classe, empresas do setor e as escolas técnicas, nesse período, ao desempenharem as suas funções, assim como a sociedade o fez, também assimilaram um mote da cultura geral em voga no meio social, ou seja, sintetizaram

que o corretor de imóveis está impelido e comprometido apenas com a venda e a locação de imóveis. Cabe-nos, então, uma pergunta: por que os órgãos de classe, as empresas do setor imobiliário e as escolas profissionalizantes não se mostraram interessadas sobre a importância do assunto abordado pela lei 10.931/04, a ponto de unidos, poderem legitimá-lo como mais uma tarefa que faz parte da realidade de trabalho dos corretores de imóveis?

Por essa ótica, se permanecerem destituídos do lastro pedagógico das principais bases reguladoras, apoiadoras e gestoras de seus conhecimentos, aos corretores de imóveis, como autônomos e profissionais liberais, resta superar sozinhos a particularidade instalada e esforçarem-se por avançar em direção das múltiplas possibilidades profissionais auferidas pelo segmento com o intuito de vincular entre si e para si, um público sensível ao seu próprio status. Isto é, um público que compreenda que os documentos imobiliários estão para o corretor de imóveis, assim como os corretores de imóveis estão para os documentos imobiliários. Essa é uma ligação natural do ponto de vista intelectual que se relativiza com o ponto de vista social. A própria sociedade, em sua amplitude, espera que quem entende de imóveis e seus documentos é o corretor de imóveis e não outro profissional, ou seja, por sua própria natureza, as tratativas imobiliárias como um todo e suas dimensões, salvo exceções, se subordinam ao profissional imobiliário e devem ser exercidas por ele. Essa é uma reflexão que faz parte da realidade objetiva da profissão.

É importante que se diga que de forma conceitual e na prática há uma inseparabilidade no exercício do profissionalismo dentro do setor imobiliário, entre as funções comerciais e administrativas pois suas determinações socioeconômicas requerem a sua harmonia. Logo, não se deve reduzir de maneira nenhuma, mesmo que seja de forma incipiente, a educação formativa e cultural de toda uma categoria simplesmente por não a compreender ou por desconhecer seus conteúdos legais ou ainda, por não levá-la a sério.

É importante lembrar que o trabalho do corretor de imóveis é um trabalho intelectual que, grosso modo, no final, é convertido em numerário. O corretor de imóveis não produz no sentido repetitivo e quantitativo, como uma fábrica. Ao invés disso, pelo seu intelecto e conhecimento técnico, usa de informações e as converte em capital monetário por meio de um processo persuasivo.

Nesse sentido, a matriz curricular mínima estabelecida no Parecer nº 61/76, deve ser lembrada e prevalecer ao se orientar a capacidade dos alunos e corretores de imóveis para aquilo que lhes é particular. A retificação administrativa de imóveis percebida no Parecer nº 61/76, deve ser encarada como mais um importante ingrediente da matriz curricular formativa do corretor de imóveis e deve, para tanto, em conjunto com as outras temáticas do curso de TTI, fomentar uma práxis que transforme a realidade das relações sociais dos profissionais.

É imperativo diferenciar os procedimentos e os fins de uma retificação administrativa de imóveis dentro da categoria pois os primeiros são processos técnicos e os últimos são benefícios sociais. Porque, mesmo sendo um campo de atuação que empregue e exija ao longo de seu processo, diferentes habilidades e capacidades profissionais, ao final, engloba e sintetiza o interesse maior de todos os envolvidos, que é o bem da sociedade.

Para isso, como já citado, o corretor de imóveis deve esforçar-se para escapar da instalada assimilação cultural onde a sociedade o percebe e o impele, simplesmente para a venda e a locação de imóveis. No entanto, sua função social é muito maior, mais abrangente e importante. É imprescindível que no exercício de sua função, o corretor de imóveis seja um criador de soluções, baseado no conhecimento das técnicas laborativas e leis citadas e não meramente um ser passivo resultado da cultura difundida.

O corretor de imóveis contemporâneo antes de tudo, deve acompanhar o desenrolar histórico-legal e revisar constantemente seu modo de atuação, agindo em virtude das necessidades do cliente. E, isso, muitas vezes, extrapola a simples necessidade de venda ou de compra de um imóvel. Nesse sentido, o conhecimento técnico na área de retificação administrativa, contribui eficazmente ao delinear e desempenhar um caráter de consultoria ao evidenciar um profissional diferenciado atuando no mercado imobiliário.

O fato de um corretor de imóveis poder retificar administrativamente um documento imobiliário junto ao RI não é novo, pois isso já foi previsto na criação do curso de TTI, há quarenta anos atrás. O que é novo, é o fato do corretor de imóveis saber que tem o direito e que pode retificar administrativamente uma descrição tabular constante numa transcrição imobiliária ou matrícula. Isso, de uma forma conceitual,

significa uma ruptura no consenso prático, cultural e imaginário para muitos profissionais da categoria.

No entanto, uma ruptura intelectual e procedimental dentro de uma categoria que viabilize uma solução profissional, significa desenvolvimento, avanço. E, nesse caso, avanço, significa que o repensar de novos aprendizados estão sendo aplicados e replicados de uma maneira pragmática. Então, na realidade, a pauta a ser discutida não é sobre um movimento pedagógico de vanguarda mas, de retaguarda com vistas aos significativos resultados positivos que um movimento socioeducativo inspirado no Parecer nº 61/76 e na Lei 10.931/04, pode trazer a categoria.

5.1.4 As leis civis e educacionais: inseparabilidade e articulações

De acordo com a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil brasileiro, em seu capítulo XIII, que trata da corretagem, no art. 723, encontramos o seguinte texto:

“O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Parágrafo único. 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”.

No tocante a redação do artigo, percebemos a clareza com que é tratada a questão de responsabilidade atribuída ao corretor de imóveis. Pois, cabe-lhe cercar-se de todas as informações contidas nos documentos pertinentes ao negócio e interpretá-las de forma correta para que consiga prestar os esclarecimentos que garantirão a segurança ou desistência do negócio pretendido. E, ainda, segundo o entendimento do colegiado de advogados do IFG-jusbrasil,

“o sistema da responsabilidade civil no país, em regra pauta-se pelo subjetivismo, consistente na prova da culpa que é entendida como o agir sem a observância do cuidado objetivo, que por sua vez, pauta-se pelo homem médio. Em outras palavras, cumpre aplicar a negligência, imprudência e imperícia, nos termos do que poderia ser exigido de qualquer outro semelhante ao indivíduo que produziu o dano”.*

De acordo com esse entendimento, não há margem para subentendidos.

* Lei 12.236 de 19 de maio de 2010. Altera o art. 723 do Código Civil no tocante a corretagem. Disponível em: <<https://ifg.jusbrasil.com.br/noticias/2198931/lei-12236-2010-altera-art-723-do-codigo-civil-no-tocante-a-corretagem>> Acesso em: 03/12/2016.

Uma vez que a prova da culpa está em agir sem a devida observância do cuidado objetivo, ou seja, o corretor de imóveis deve agir com prudência e diligência conforme prescreve o artigo 723 do CC. Sendo assim, para se isentar de possíveis penalidades, o corretor de imóveis deve, no mínimo, ser conhecedor das tratativas comerciais e leis vigentes que envolvem e se aplicam principalmente sobre os imóveis de terceiros onde, como é sabido, ocorre a maior incidência de casos em que os documentos apresentam algum tipo de inconformidade legal e manifestam a necessidade de que seja feita a retificação em seu descritivo tabular junto aos RI e nos cadastros das prefeituras.

Por esse ângulo, convergimos para a questão formativa pela qual passou o cidadão que agora atua como corretor de imóveis e surgem por exemplo, algumas perguntas que seriam direcionadas às escolas, tais como: na época em que fazia o curso de TTI, o aluno foi instigado a diagnosticar a situação legal do imóvel? O aluno aprendeu a especificar irregularidades e indicar as possíveis correções? Essas, são questões básicas que além de estruturar a matriz curricular do curso de TTI, estão elencadas no Parecer nº 61/76 CFE como diretrizes mínimas da formação especial. Portanto, na prática, há uma íntima ligação entre as leis civis e as educacionais quando se trata da corretagem de imóveis.

Como vimos, a criação da Lei nº 6.530/78 que regulamentou a profissão e deu sua base legal, bem como a constituição do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais, só foi possível após a criação de um curso técnico de nível médio, que formasse e habilitasse os alunos para trabalharem especificamente com transações imobiliárias, ou seja, o curso de TTI nasceu por intermédio da aprovação de um Parecer educacional - 61/76 CFE, em 29 de janeiro de 1976.

O Parecer nº 61/76, ao apresentar uma matriz curricular abrangente onde constam orientações que norteiam a capacidade do corretor de imóveis para aquilo que lhe é particular e inclui a retificação das irregularidades nos documentos imobiliários na lista de tarefas exequíveis pertinentes ao corretor de imóveis, conferiu uma característica de globalidade na assessoria imobiliária. Uma vez que, ao flexibilizar a resolução de problemas para o escritório imobiliário, aumentou o seu espectro de competência tornando o corretor de imóveis mais polivalente em seu próprio nicho de mercado. Além de contribuir com a fixação do profissional em seu

posto de trabalho.

A lei nº 6.530/78, em seu artigo 3º, descreve as tarefas dos corretores de imóveis dizendo: “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”. No entanto, para “opinar” sobre uma transação imobiliária, por mais simples que ela seja, o profissional precisa ter conhecimentos específicos que o capacitem para a tarefa. Contudo, em se tratando de uma retificação de imóvel, os conhecimentos exigidos são bem maiores e mais complexos. Basta lembrar que o procedimento de retificação até 2004, era feito somente por via judicial. Então, como poderia um corretor de imóveis “opinar” sobre um assunto sobre o qual ele, tecnicamente, não detém o domínio ou nem mesmo tem uma noção por não ter aprendido?

Entretanto, ao rever os pressupostos sobre os quais se baseiam as ordenações legais, percebe-se que houve um reducionismo gradual na abordagem original proposta pelo Parecer nº 61/76, até chegar onde chegou. Surgindo uma lacuna de ordem técnico-formativa que necessita ser suprida o quanto antes. Até porque, no dia 22 de dezembro de 2016, o governo brasileiro baixou a MP (Medida Provisória) de nº 759 que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural (Reurb) além de outras providências.

Na realidade, a MP nº 759/16 ou, simplesmente Reurb, vem suprir e fomentar um nicho do mercado imobiliário que de longa data, carecia de uma atenção mais criteriosa por parte das autoridades. Tendo em vista que a lei 10.931/04 inovou ao ter adotado uma política imobiliária de vanguarda junto aos registradores de imóveis conferindo-lhes mais autonomia perante os órgãos públicos e a sociedade, ao delegar-lhes a incumbência de decidir e homologar as retificações de imóveis, a MP nº 759/16, por sua vez, avançou ao dispor sobre as novas regras de regularização fundiária no país. Principalmente, porque a regularização fundiária descrita, engloba uma série de medidas práticas a serem tomadas no campo jurídico, econômico, ambiental e social. Mas, primordialmente foca as suas atenções e ações na regularização dos inúmeros assentamentos irregulares das áreas urbanas e rurais existentes no país.

De acordo com as novas regras da legislação em vigor, dada pela MP nº

759/16, incontáveis imóveis que antes não tinham visibilidade e nem condições de serem comercializados com legitimidade dada a situação de ilegalidade na qual se encontram, passaram a ter o direito e a possibilidade de serem regularizados e comercializados desde que se enquadrem em determinados parâmetros da nova lei. Por outro lado, ao se editar tais medidas, criou-se uma demanda de trabalho que exige profissionais que estejam legalmente habilitados e que sejam conhecedores das leis, dos trâmites e dos procedimentos que envolvem a regularização administrativa de imóveis em geral.

Portanto, com a criação da Reurb, houve a inclusão de inúmeros imóveis de uma forma “instantânea” no mercado imobiliário, por todo o Brasil. Com base na nova MP, os proprietários desses imóveis, passaram a usufruir de um direito mas também a necessitar dos serviços especializados e qualificados dos profissionais da área imobiliária. Assim sendo, parece-nos que cada vez mais, a própria sociedade em seu movimento dinâmico e evolutivo, requer a atualização ou a reprofissionalização dos corretores de imóveis, para que acompanhem e se ajustem ao movimento progressivo da sociedade rumo ao futuro. E, nesse contexto, o curso de TTI, tem um papel determinante, pois é o único a nível de ensino médio, que prevê e especifica em sua matriz curricular a retificação das irregularidades em documentos imobiliários, seja ele qual for, independente da localização do imóvel.

Nesse sentido, urge a sistematização de ações educativas na base da formação inicial dos corretores de imóveis de forma que os conteúdos legais que tratam da retificação de imóveis, sejam de forma plena incluídos, conhecidos e apreendidos pelos alunos a ponto de se tornarem instrumentos indispensáveis dentro do arcabouço técnico dos futuros profissionais e egressos.

6 CONCLUSÕES

Ao compreender a própria profissão numa dimensão em que se estabelece uma vinculação da parte educacional com o ser social a partir das intermediações que se estabelecem no dia a dia, propicia-se a produção de saberes que possibilitam o aprendizado de novas habilidades.

“Não somos responsáveis por aquilo que nos ensinaram, mas somos responsáveis por aquilo que ensinaremos” – Sartre.

Um único corretor de imóveis, com sólidos conhecimentos das técnicas de

seu trabalho, pode flexibilizar sua inteligência numa ampla gama de serviços especializados e fazê-los com a qualidade que o mercado exige. O profissional apenas precisa se desvincular do conceito de modelo de trabalho preexistente, e se apropriar das conquistas legais e educacionais da categoria que estão disponíveis e que foram adquiridas com muito esforço e trabalho ao longo do tempo pelos seus antecessores.

Nesse contexto, este trabalho considerou o corretor de imóveis como um profissional mais consciente e completo a partir do domínio de um conhecimento técnico, específico e sistematizado. No sentido de que suas prerrogativas e competências destacam cada vez mais a importância de seu trabalho perante a sociedade. Por essa ótica, lembramos que a educação profissional e as escolas técnicas foram criadas justamente com o intuito de prepararem os alunos com conhecimentos formativos de qualidade que são indispensáveis para o agir profissionalmente. E, como é sabido, esses conhecimentos são o resultado dos estudos, pesquisas e investimentos desenvolvidos no âmbito científico e tecnológico, para dar condições aos egressos de enfrentarem "os verdadeiros problemas" que se apresentarão durante a vivência e prática profissional, ao ultrapassarem os limites dos espaços escolares e os tempos de estudo.

O tema que foi abordado é vasto e complexo. Além de envolver diversas atividades correlatas relacionadas aos imóveis que são passíveis da retificação administrativa. No entanto, de acordo com as palavras de Saviani, a educação é "uma exigência do e para o processo de trabalho, bem como é, ela própria, um processo de trabalho" (SAVIANI, 1992, p.19). Por conseguinte, o ato de educar, gera um impacto positivo nas relações profissionais, sociais, educacionais e culturais da sociedade. Portanto, qualquer alteração, mudança ou criação que ocorra por intermédio da imposição de uma lei, obrigatoriamente originará novos conceitos e parâmetros educacionais a serem implementados. Porém, como vimos, no caso da lei nº 10.931/04, que mesmo tendo alterado significativamente os procedimentos processuais de retificação das descrições tabulares junto aos RI, contrariando à regra, não nos pareceu que tenha despertado alguma atenção, tanto das instituições educacionais de ensino técnico e profissionalizante, como dos órgãos fiscalizadores, para que houvesse uma divulgação das facilidades por ela oferecida, aos corretores

de imóveis e, conseqüentemente à sociedade em geral, que também seria beneficiada econômica e socialmente.

Entendemos que alcançamos o objetivo da pesquisa quando identificamos e trazemos à apreciação, um assunto cuja importância desperta a necessidade premente de que haja um intercâmbio mais eficaz entre a escola enquanto instituição, representando os conhecimentos e as tecnologias, as entidades de classe, representando os valores morais e políticos e, o trabalho, representando a profissão do corretor de imóveis e a segurança de sua família. Estes, precisam se unir para enfim, juntos poderem transmitir com mais completude os elementos culturais da profissão, afim de que possam “produzir, direta e intencionalmente, em cada indivíduo singular, a humanidade que é produzida histórica e coletivamente pelo conjunto dos homens” (SAVIANI, 1992, p. 21). A ação em conjunto desses elementos, como consequência, deverá otimizar para a categoria dos corretores de imóveis, num curto espaço de tempo, novos valores em sua forma de verem a si mesmos e a sua própria profissão.

GLOSSÁRIO

“Aposentadorias” – sistema pelo qual as melhores casas eram requisitadas para o uso da nobreza na ocasião da chegada da corte portuguesa ao Brasil, em 1808

Averbar – é fazer constar na folha de um registro de imóvel as ocorrências que modifiquem o imóvel

Capitanias Hereditárias – forma de administração territorial criado pelo rei de Portugal com o objetivo de colonizar o Brasil

Carta de Doação – documento português pelo qual era concedida uma Capitania a um donatário

Cartas de Sesmarias – documento criado no ano de 1.375, em Portugal e adaptado ao Brasil

Carta Foral - documento português que tratava principalmente da regulamentação dos tributos a serem pagos pelos colonos

Carta Sindical – ato de concessão pelo poder público à uma personalidade jurídica sindical tornando pública a sua existência e a habilitando para a prática dos atos sindicais

Descrição Tabular dos Registros de Imóveis – é a descrição do imóvel no registro imobiliário

Devolutas – eram as terras que não estavam sob o domínio provincial ou particular

Extrajudicial – ato que não se faz perante uma autoridade judiciária

Governo Geral – forma de governo criada para centralizar o poder na colônia em substituição as Capitânicas Hereditárias

Incorporador – é quem administra uma incorporação imobiliária

Inscrição – anotação no Livro de Registro Geral incumbida pela Lei nº 3.453/1865

Matrícula – é o documento que individualiza, identifica e descreve o imóvel no Registro de Imóveis

Retificação – é o procedimento que permite a correção da descrição tabular no Registro de Imóveis

Terceiros – imóveis já comercializados anteriormente, portanto possuem um proprietário e, que voltam à venda

Transcrição – são os registros de imóveis feitos em Livros (Transcritos), até 31/12/1975

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p.

_____. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm> Acesso em: 28/10/2016.

_____. **Decreto N° 2.208, de 17 de abril de 1997**. Regulamenta o § 2º do art. 36 e os arts. 39 a 42, da Lei Federal N° 9.394/96, que estabelece as Diretrizes e Bases da Educação Nacional. 1997.

_____. **Decreto nº 81.871, de 29 de junho de 1978**. Regulamenta a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras

providências. 1978.

_____. Ministério de Educação e Cultura. **LDB - Lei nº 9394/96, de 20 de dezembro de 1996**. Estabelece as diretrizes e bases da Educação Nacional. Brasília: MEC, 1996.

_____. Plano Nacional de Educação. **Lei 13.005 de 25 de junho de 2014**. Aprova o Plano Nacional de Educação – PNE e dá outras providências. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2014/lei-13005-25-junho-2014-778970-publicacaooriginal-144468-pl.html>> Acesso em: 28/10/2016.

_____. **Lei 11.741/08, de 16/07/2008**. Altera dispositivos da LDB 9.394/96. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 17 de julho de 2008. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2007-2010/2008/Lei/L11741.htm> Acesso em: 29/10/16.

_____. **Lei 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF, 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm> . Acesso em: 27/10/2016.

_____. **Lei 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. Brasília, DF, 12 de maio de 1978. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm> Acesso em: 28/10/2016.

_____. **Lei 10.795, de 5 de dezembro de 2003**. Altera os artigos 11 e 16 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, para dispor sobre a eleição dos conselheiros nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis e fixar valores máximos para as anuidades devidas pelos corretores a essas entidades e dá outras providências. Brasília, DF, 5 de dezembro de 2003. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.795.htm> Acesso em: 28/10/2016.

_____. **Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Brasília, DF, 2 de agosto de 2004. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm> Acesso em: 28/10/2016.

CALMON, Pedro. **A História da Civilização Brasileira**. Coleção Biblioteca Básica Brasileira. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2002.

CURITIBA. **Portaria Municipal nº 148 de 16 de dezembro de 2013**. Dispõe sobre trâmite e documentação mínima necessária a análise de pedidos de retificação administrativa de metragens e/ou área de lotes. Curitiba, 16 de dezembro de 2013. Disponível em: <<http://multimidia.curitiba.pr.gov.br/2014/00142236.pdf>> Acesso em: 27/10/2016.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. 2ª Ed. São Paulo, SP. Edusp: Fundação do Desenvolvimento da Educação, 1995.

GOMES, Laurentino. 1808: como uma rainha louca, um príncipe medroso e uma corte corrupta enganaram Napoleão e mudaram a história de Portugal e do Brasil. Editora

Planeta do Brasil - São Paulo, SP. 2007.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CULTURA / CONSELHO NACIONAL DE EDUCAÇÃO. **Relatório do Parecer CFE n 61/76 – CE 1º e 2º Graus**. Aprovado em 29/01/1976 – Processo nº 17.592/75.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CULTURA / CONSELHO NACIONAL DE EDUCAÇÃO / CÂMARA DA EDUCAÇÃO BÁSICA. **Parecer CNE nº 16/99 – CEB** – Aprovado em 05/10/99 – Processos CNE Nºs 23001.000365/98-06 – 23001.000364/98-35 – 23001.000027/99-56. Disponível em: <
<http://www.educacao.pr.gov.br/arquivos/File/pareceres/parecer161999.pdf>>
29/10/2016.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CULTURA / CONSELHO NACIONAL DE EDUCAÇÃO / CÂMARA DA EDUCAÇÃO BÁSICA. **Resolução CNE/CEB Nº 04/99** – Homologado 26/11/1999. Disponível em;
<http://portal.mec.gov.br/setec/arquivos/pdf/RCNE_CEB04_99.pdf> Acesso:
28/10/2016.

PARANÁ. **Lei Estadual nº 18.492, de 24 de junho de 2015**. Aprovação do Plano Estadual de Educação e adoção de outras providências. Diário Oficial Executivo, Curitiba, 25 de junho de 2015 – Edição nº 9.479. Disponível em:
<http://www.educacao.pr.gov.br/arquivos/File/PEE/Lei_18492.pdf> Acessado em:
28/10/2016.

SALLES, Venício Antonio de Paula. **Direito registral imobiliário**. São Paulo, SP: Saraiva, 2006.

SAVIANI, D. **Escola e democracia**: teorias da educação, curvatura da vara, onze teses sobre educação e política. 5.ed. São Paulo: Cortez/Autores Associados, 1984.

SITES VISITADOS

A Carta de Pero Vaz de Caminha a El Rei D. Manuel – Disponível em: <
<http://www.educacaopublica.rj.gov.br/biblioteca/historia/0015.html>> Acesso em:
31/10/2016.

BIBLIOTECA NACIONAL. Biblioteca Digital - Brasil. **Tratado de Tordesilhas**. Obras. Ficha bibliográfica - 13/01/2004. Disponível em:
<http://purl.pt/162/1/brasil/obras/tratado_tordesilhas/index.html> Acesso em:
27/10/2016.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis. Sistema COFECI - CRECI. Artigos: **A venda de Imóveis no Brasil Colonial**. Publicado em 19/07/2010. Brasília, DF. Disponível em:

<http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=91:a-venda-de-imoveis-no-brasil-colonial&catid=50> Acesso em: 09/04/2016

Disponível

em:

<http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=91:a-venda-de-imoveis-no-brasil-colonial&catid=50> Acesso em: 28/10/2016.

Empresa Municipal de Multimeios Ltda. – Multirio – **Secretaria Municipal de Educação** – Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.multirio.rj.gov.br/historia/modulo01/cap_hereditarias.html> Acesso em: 31/10/2016.

IMOBEX – Sites para Imobiliárias e Corretores de Imóveis. **João Teodoro da Silva: entrevista com o presidente do COFECI.** Disponível em: <<https://www.imobex.com.br/comunidade/entrevista-com-o-presidente-do-cofeci-joao-teodoro-da-silva/#.WIUy61MrLIU>> Acesso em: 30/10/2016.

INFOESCOLA - Navegando e Aprendendo. História. **Tratado de Tordesilhas.** Disponível em: <<http://www.infoescola.com/historia/tratado-de-tordesilhas/>> Acesso em: 27/10/2016.

JUSBRAZIL – Lei 12.236 de 19 de maio de 2010. **Altera o art. 723 do Código Civil no tocante a corretagem.** Disponível em: <<https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/2198931/lei-12236-2010-altera-art-723-do-codigo-civil-no-tocante-a-corretagem>> Acesso em: 03/12/2016.

Mariana Gonçalves – Adv. Direito Imobiliário. **Retificação de Registros Públicos.** Disponível em: <<http://marianagoncalves.com.br/retificacao-de-registros-publicos/>> acesso em: 28/10/2016.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Arquivo Nacional. Coordenação-geral de Gestão de Documentos - Coged. Memória da Administração Pública Brasileira. **Lei de Terras.** Disponível em: <<http://linux.an.gov.br/mapa/?p=7780>> Acesso em: 27/10/2016. Idem: Código Comercial. Disponível em: <<http://linux.an.gov.br/mapa/?p=9244>> Acesso em: 27/10/2016.

SENADO FEDERAL. Biblioteca Digital. **Ordenações e Leis do Reino de Portugal.** Ordenações Filipinas. Legislação, Portugal, século XVII-XIX - Legislação, Brasil, século XIX. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/242733>> Acesso em: 28/10/2016.

Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul. SINDIMÓVEIS-RS. Histórico. **A História dos Corretores de Imóveis tem 200 anos no Brasil.** Porto Alegre, RS. Disponível em: <<http://www.sindimoveis-rs.com.br/historico>> Acesso em: 31/10/2016.

ANEXOS

ANEXO 1: Meta nº 10 do PEE/PR (Plano Estadual de Educação do Estado do Paraná), Lei nº 18.492/15 – Anexo Único 2015 – 2025, pág. 81

Meta 10: Oferecer, no mínimo, 25% das matrículas de Educação de Jovens e Adultos, na forma integrada à Educação Profissional, no ensino Fundamental – Fase II e Médio.

Estratégias

10.1 Expandir as matrículas na Educação de Jovens e Adultos de modo a articular a formação inicial e continuada de trabalhadores com a Educação Profissional, objetivando a elevação do nível de escolaridade. 10.2 Desenvolver novas metodologias, articuladas com o mundo do trabalho, com vistas ao estabelecimento de interações e articulações entre teoria e prática, levando em consideração as características peculiares de jovens, adultos e idosos paranaenses. 10.3 Estimular a diversificação curricular da Educação de Jovens e Adultos, a fim de articular a formação básica e a preparação para o mundo do trabalho, estabelecendo inter-relações entre teoria e prática, nos eixos da ciência, do trabalho, da tecnologia e da cultura e cidadania, de forma organizar o tempo e o espaço pedagógicos adequados às características desses estudantes, e de estudantes com deficiência intelectual, transtorno global do desenvolvimento e altas habilidades/superdotação. 10.4 Viabilizar a produção de material de apoio didático; o desenvolvimento de currículos e metodologias específicas; os instrumentos de avaliação; o acesso aos equipamentos e laboratórios; e a formação continuada de docentes das redes públicas que atuam na Educação de Jovens e Adultos articulada à Educação Profissional. 10.5 Institucionalizar, em parceria com a União, o Programa Nacional de Assistência ao Estudante, compreendendo ações de assistência social, financeira

ANEXO 1: Meta nº 10 do PEE/PR (Plano Estadual de Educação do Estado do Paraná), Lei nº 18.492/15 – Anexo Único 2015 – 2025, pág. 81

e de apoio psicopedagógico que contribuam para garantir o acesso, a permanência, a aprendizagem e a conclusão, com êxito, da Educação de Jovens e Adultos articulada à Educação Profissional. 82 10.6 Realizar a expansão da oferta de Educação de Jovens e Adultos articulada à Educação Profissional, de modo a atender pessoas privadas de liberdade nas instituições penais, assegurando-se formação

específica de profissionais do magistério e implementação de diretrizes nacionais.

10.7 Implementar mecanismos de reconhecimento de saberes de jovens e adultos trabalhadores, a serem considerados na articulação curricular de cursos de formação inicial e continuada e de cursos técnicos de nível médio.

ANEXO 2: Meta nº 11 do PEE-PR (Plano Estadual de Educação do Estado do Paraná), Lei nº 18.492/15 – Anexo Único 2015 – 2025, pág. 82

Meta 11: Duplicar as matrículas da Educação Profissional Técnica de nível médio, assegurando a qualidade da oferta e expansão no segmento público.

Estratégias

11.1 Expandir as matrículas da Educação Profissional Técnica de nível médio e do curso de formação de docentes da Educação Infantil e dos Anos Iniciais do Ensino Fundamental, em nível médio, otimizando a estrutura da rede pública estadual. 11.2

Implementar propostas curriculares para os programas de Educação Profissional como forma de estabelecer novas relações com o mundo do trabalho e melhor atender o jovem em sua formação profissional. 11.3 Organizar e ampliar a oferta de programas de reconhecimento de saberes para fins de certificação profissional em nível técnico. 11.4 Possibilitar, de forma gradativa, até o limite de 25%, a oferta de Educação Profissional técnica de nível médio na modalidade de Educação a Distância, com a finalidade de ampliar a oferta e democratizar o acesso à Educação Profissional pública e gratuita, assegurado padrão de qualidade. 11.5 Ampliar a oferta de programas de formação profissional inicial e continuada, na rede pública estadual, para os estudantes da Educação Básica, nas diferentes modalidades de ensino, considerando a diversidade e as características das comunidades. 11.6 Elevar, gradualmente, a taxa de conclusão dos cursos de Educação Profissional técnica de nível médio durante a vigência deste Plano. 11.7 Estabelecer parcerias e convênios para estimular a iniciação científica na rede pública estadual de Educação Profissional. 11.8 Implantar cursos de especialização técnica de nível médio nos Centros Estaduais de Educação Profissional da rede pública estadual de ensino. 83 11.9 Implantar o Sistema Público Paranaense de Informações de Qualificação Profissional, Estágio e Emprego. 11.10 Estimular a expansão do estágio na Educação Profissional técnica de nível médio, preservando seu caráter pedagógico integrado ao itinerário formativo do estudante, com vistas à formação de qualificações próprias da atividade profissional, a contextualização curricular e o desenvolvimento da juventude. 11.11 Elevar gradualmente, por meio de parcerias com o governo federal, o acesso aos programas de assistência estudantil e aos mecanismos de mobilidade acadêmica, visando garanti

ANEXO 2: Meta nº 11 do PEE-PR (Plano Estadual de Educação do Estado do Paraná), Lei nº 18.492/15 – Anexo Único 2015 – 2025, pág. 82

as condições necessárias à permanência dos estudantes e à conclusão dos cursos técnicos de nível médio. 11.12 Reduzir as desigualdades étnico-raciais, regionais, fomentar o respeito entre homens e mulheres no acesso e permanência na educação profissional técnica de nível médio, inclusive mediante a adoção de políticas afirmativas, na forma da lei. 11.13 Expandir a oferta de educação profissional técnica de nível médio para as pessoas com deficiências, transtornos globais do desenvolvimento e altas habilidades ou superdotação. 11.14 Garantir a implementação de Políticas Públicas e Linguísticas para o processo de Ensino de

Língua Estrangeira Moderna (LEM) na Educação Técnica Profissionalizante de nível médio.

ANEXO 3: PARECER 61/76 CFE – Fonte: MEC (figura 01)

HABILITAÇÃO BÁSICA

SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO — SP

Curso de Habilitação de Técnico em Transações Imobiliárias

Parecer n.º 61/76
CE 1.º e 2.º Graus
Aprovado em 29/1/76
Processo n.º 17.592/75

1. — RELATÓRIO

O Conselho Federal dos Corretores de Imóveis encaminhou, em dezembro p.p., ao Conselho Federal de Educação minucioso estudo em que são propostas as bases para a habilitação de Técnico em Transações Imobiliárias, profissional que tem bem definido seu campo de ação e cuja formação deve atingir, pelo menos, o ensino de 2.º grau.

Parecer: O crescimento urbano ocorrido no Brasil, ao longo dos últimos anos, como resultado da transferência para a cidade da maior parte da população rural, estimulou a construção civil e fortaleceu o mercado imobiliário que se tornou complexo e sofisticado. Os sistemas de compra e venda de imóveis, as inovações advindas da correção monetária e da criação dessa espécie de moeda escricional que são as UPC, a implantação do B.N.H., a expansão do mercado de capitais e tudo o mais que direta ou indiretamente passa nas transações de casas, apartamentos, escritórios, terrenos etc., tornou obsoleta a figura tradicional do corretor e impôs a necessidade de um novo tipo de profissional para bem fazer a intermediação entre o comprador e o vendedor.

Os cursos de treinamento desse profissional mostram-se limitados em demasia para os fins a que se pro-

põem. Já não bastam, tal a soma de conhecimentos que hoje se exigem de um técnico em transações imobiliárias. Assim é que se impôs a organização de uma habilitação a nível de 2.º grau que possa formá-lo metodicamente e garantir-lhe desempenho socialmente útil em sua profissão.

No estudo de perfil profissional, que o documento encaminhado ao Conselho estampa, explorou-se com rico detalhamento, o que faz e como faz um intermediário do mercado de imóveis no exercício da sua ocupação. Pela leitura do Anexo n.º 1 a este parecer, é possível ter-se uma idéia bastante ampla do campo em que deverá atuar este novo profissional.

A duração da habilitação proposta é de três anos letivos e carga horária mínima de 2.450 horas das quais 900 serão consumidas com as matérias especificamente profissionalizantes, enquanto que 360 serão dedicadas a disciplinas instrumentais.

De acordo com essa distribuição a habilitação contará com 1.170 horas na parte de formação geral e 1.280 horas na parte de formação especial, o que satisfaz inteiramente as exigências contidas para a espécie na Lei n.º 5.692/71.

O mínimo curricular da parte de formação especial apresentá-se com as seguintes matérias:

- a) Disciplinas Profissionalizantes:
 - Organização Técnica Comercial
 - Direito e Legislação
 - Economia e Mercados
 - Operações Imobiliárias
 - Desenho Arquitetônico e Noções de Construção Civil.
- b) Disciplinas Instrumentais:
 - Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa
 - Matemática Financeira
 - Noções de Relações Humanas e Ética
 - Problemas Sócio-econômicos Contemporâneos.

MEC
CFE
182
DAAC
EFB
Paraná

ANEXO 3: PARECER 61/76 CFE – Fonte: MEC (figura 02)

Além desses mínimos, o currículo pleno da habilitação conterá as matérias do núcleo comum e os conteúdos do artigo 7.º, da Lei n.º 5.692/71.

Faltam referências ao Estágio Profissional Supervisionado que poderá ter a duração correspondente a 10% da carga horária destinada à parte de formação especial do currículo e deverá ter lugar nas empresas imobiliárias filiadas ao sindicato da categoria.

II — VOTO DO RELATOR

A vista do exposto, somos de opinião que o CFE pode aprovar a criação da habilitação do Técnico em Transações Imobiliárias, a nível de ensino de 2.º grau, com os mínimos curriculares da parte de formação especial constantes deste parecer. A nova habilitação será incorporada ao rol das que compõem o Anexo n.º 2 do Parecer n.º 45/75.

III — CONCLUSÃO DA CÂMARA

A Câmara de Ensino de 1.º e 2.º Graus sancionou o voto do Relator.

Sala das Sessões, em 26 de Janeiro de 1976. — Terezinha Saraiva — Presidente, Paulo Nathanael Pereira de Souza — Relator.

ANEXO AO PARECER N.º 61/76

Tarefas típicas por área de atuação do corretor de imóveis

Pesquisa de campo e análise da profissão mostraram ser volumoso e bem especificado o conjunto das tarefas típicas do corretor de imóveis. A apresentação no ordem, em que são enunciatas em cada área de atuação servirá como elemento importante no auxílio na programação no momento de montagem do currículo pleno da habilitação.

Mediação na venda de imóveis

- 1 — contactar/recepcionar clientes vendedor
- 2 — caracterizar cliente vendedor

26

- 3 — cadastrar cliente vendedor
- 4 — cadastrar imóvel à venda
- 5 — obter autorização ou contrato de prestação de serviços para a venda do imóvel
- 6 — obter autorização para vistoria e avaliação do imóvel
- 7 — vistoriar o imóvel à venda
- 8 — avaliar o imóvel à venda
- 9 — contactar/recepcionar pretendente à aquisição de imóvel
- 10 — caracterizar pretendente à aquisição de imóvel
- 11 — demonstrar o imóvel à venda
- 12 — relatar, periodicamente, procedimentos e resultados dos serviços prestados ao cliente
- 13 — receber proposta de compra
- 14 — cadastrar o adquirente de imóvel
- 15 — encaminhar proposta de compra
- 16 — encaminhar cadastro do adquirente do imóvel ou processo de financiamento
- 17 — receber aceitação de proposta de compra
- 18 — receber aprovação de cadastro do adquirente ou aprovação do financiamento
- 19 — concretizar a venda do imóvel ao adquirente
- 20 — acompanhar a execução dos instrumentos finais da transação

Mediação na Compra de Imóveis

- 1 — contactar/recepcionar cliente pretendente à aquisição de imóvel
- 2 — caracterizar cliente pretendente à aquisição de imóvel
- 3 — cadastrar cliente pretendente à aquisição de imóvel
- 4 — obter dados sobre o imóvel pretendido

- 5 — obter autorização ou contrato de prestação de serviços para a compra de imóveis
- 6 — pesquisar imóvel para aquisição
- 7 — contactar/recepcionar o proprietário do imóvel
- 8 — cadastrar o proprietário do imóvel
- 9 — cadastrar o imóvel à venda
- 10 — obter autorização para a vistoria e avaliação do imóvel à venda
- 11 — vistoriar o imóvel à venda
- 12 — avaliar o imóvel à venda
- 13 — demonstrar o imóvel à venda ao cliente pretendente à aquisição de imóvel
- 14 — relatar periodicamente procedimentos e resultados dos serviços prestados ao cliente
- 15 — receber proposta de compra
- 16 — encaminhar proposta de compra
- 17 — encaminhar cadastro do adquirente ou processo de financiamento para aquisição do imóvel
- 18 — receber aceitação de proposta de compra
- 19 — receber aprovação do cadastro do adquirente ou aprovação do financiamento para a aquisição de imóvel
- 20 — concretizar a compra do imóvel
- 21 — acompanhar execução dos instrumentos finais da transação

Mediação na locação de imóveis — cliente locador

- 1 — contactar/recepcionar cliente locador
- 2 — caracterizar cliente locador
- 3 — cadastrar cliente locador
- 4 — cadastrar imóvel para locação

- 5 — obter autorização ou contrato de prestação de serviços para locação de imóveis
- 6 — obter autorização para vistoria e avaliação de imóvel
- 7 — vistoriar o imóvel para locação
- 8 — avaliar o imóvel para locação
- 9 — contactar/recepcionar pretendente à locação do imóvel
- 10 — caracterizar pretendente à locação do imóvel
- 11 — demonstrar o imóvel para a locação
- 12 — relatar periodicamente procedimentos e resultados dos serviços prestados ao cliente
- 13 — receber proposta de locação
- 14 — cadastrar o locatário
- 15 — encaminhar proposta de locação
- 16 — encaminhar cadastro do locatário
- 17 — receber a aceitação de proposta de locação
- 18 — receber aprovação do cadastro do locatário
- 19 — concretizar a locação do imóvel
- 20 — acompanhar a execução do contrato de locação do imóvel

Mediação na locação de imóveis — cliente locatário

- 1 — contactar/recepcionar cliente pretendente à locação de imóveis
- 2 — caracterizar cliente pretendente à locação de imóvel
- 3 — cadastrar cliente pretendente à locação de imóvel
- 4 — obter dados sobre o imóvel pretendido
- 5 — obter autorização ou contrato de prestação de serviços para a locação de imóvel

27

- 6 — pesquisar o imóvel para locação
- 7 — contactar/recepcionar o locador do imóvel
- 8 — cadastrar o locador do imóvel
- 9 — cadastrar o imóvel para locação
- 10 — obter autorização para vistoria e avaliação do imóvel
- 11 — vistoriar o imóvel para locação
- 12 — avaliar o imóvel para locação
- 13 — demonstrar o imóvel para locação
- 14 — relatar periodicamente procedimentos e resultados dos serviços prestados ao cliente
- 15 — receber a proposta de locação
- 16 — encaminhar a proposta de locação
- 17 — encaminhar o cadastro do locatário
- 18 — receber a aceitação de proposta de locação
- 19 — receber a aprovação do cadastro do locatário
- 20 — concretizar a locação do imóvel
- 21 — acompanhar execução do contrato de locação do imóvel
- Mediação no loteamento**
- 1 — contactar/recepcionar cliente proprietário de área para loteamento
- 2 — caracterizar cliente proprietário para loteamento
- 3 — obter autorização ou contrato de prestação de serviços para loteamento de área
- 4 — cadastrar a área para loteamento
- 5 — vistoriar a área para loteamento
- 6 — avaliar a área para loteamento
- 7 — preparar plano e planta do loteamento
- 8 — preparar a documentação do loteamento para a inscrição no Registro de Imóveis
- 9 — obter aprovação de plano e planta do loteamento pelo órgão competente
- 10 — inscrever o loteamento no Registro de Imóveis
- 11 — elaborar o plano de vendas do loteamento
- 12 — contactar/recepcionar pretendente à aquisição de unidade do loteamento
- 13 — caracterizar pretendente à aquisição de unidade do loteamento
- 14 — demonstrar o loteamento
- 15 — relatar periodicamente procedimentos e resultados dos serviços prestados
- 16 — receber a proposta de compra
- 17 — encaminhar a proposta de compra
- 18 — receber a aceitação de proposta de compra
- 19 — concretizar a venda de unidade do loteamento
- 20 — acompanhar a execução dos instrumentos finais da transação
- 21 — obter a averbação dos instrumentos finais da transação
- Mediação na incorporação e construção de imóveis**
- 1 — pesquisar área para incorporação e construção
- 2 — contactar/recepcionar cliente proprietário de área para incorporação e construção
- 3 — cadastrar a área para incorporação e construção
- 4 — vistoriar a área para incorporação e construção
- 5 — avaliar a área para incorporação e construção
- 6 — adquirir a área para incorporação e construção ou obter autorização ou contrato
- 7 — obter o projeto de construção do imóvel
- 8 — orçar o projeto de construção
- 9 — obter aprovação do projeto de construção ou licença de construção
- 10 — preparar a documentação do imóvel para incorporação e construção
- 11 — obter o registro da incorporação e construção
- 12 — contratar ou empreitar a execução do projeto de construção
- 13 — elaborar o plano de vendas de unidades do imóvel em construção
- 14 — contactar/recepcionar pretendente à aquisição de imóvel
- 15 — caracterizar pretendente à aquisição de imóvel
- 16 — demonstrar o imóvel à venda
- 17 — receber proposta de compra
- 18 — cadastrar o adquirente do imóvel
- 19 — encaminhar proposta de compra
- 20 — encaminhar cadastro do adquirente ou processo de financiamento
- 21 — receber aceitação de proposta de compra
- 22 — receber aprovação do cadastro do adquirente ou aprovação do financiamento
- 23 — concretizar a venda do imóvel ao adquirente
- 24 — acompanhar execução dos instrumentos finais da transação
- 25 — obter a averbação dos instrumentos finais da transação
- 26 — acompanhar execução do projeto de construção do imóvel
- 27 — obter o auto de vistoria ou "habite-se"
- 28 — instalar o condomínio
- 29 — acompanhar execução da escritura da convenção de condomínio
- Administração de bens imóveis**
- 1 — contactar/recepcionar cliente proprietário de imóvel para administração
- 2 — caracterizar o cliente proprietário de imóvel para administração
- 3 — cadastrar o cliente proprietário para administração
- 4 — cadastrar imóvel para administração
- 5 — obter autorização ou contrato de prestação de serviços para administração de imóvel
- 6 — vistoriar o imóvel sob administração
- 7 — avaliar o imóvel sob administração, periodicamente
- 8 — contactar/recepcionar pretendente ao imóvel sob administração
- 9 — caracterizar pretendente ao imóvel sob administração
- 10 — cadastrar o pretendente ao imóvel sob administração
- 11 — demonstrar o imóvel sob administração
- 12 — receber proposta de transação com imóvel sob administração
- 13 — aceitar proposta de transação com imóvel sob administração
- 14 — aprovar cadastro do pretendente ao imóvel sob administração
- 15 — concretizar a administração com o imóvel sob administração

- 16 — acompanhar execução dos instrumentos finais de transação
- 17 — relatar periodicamente procedimentos e resultados dos serviços prestados ao cliente
- 18 — arrecadar aluguéis e taxas
- 19 — emitir recibos e comprovantes de pagamentos
- 20 — efetivar pagamentos de encargos e contas
- 21 — contabilizar as operações relativas ao imóvel sob administração
- 22 — preparar/apresentar, balancetes e demonstrações de conta da administração do imóvel
- 23 — visitar o estado de conservação e a destinação do imóvel sob administração
- 24 — programar/orçar obras de conservação, melhoramentos e benfeitorias no imóvel sob administração
- 25 — obter autorização para obras de conservação, melhoramentos e benfeitorias no imóvel sob administração
- 26 — organizar/acompanhar execução de obras de conservação, melhoramento e benfeitorias nos bens imóveis sob administração
- 27 — encaminhar/orientar investimentos imobiliários do cliente proprietário de bens imóveis
- Administração do condomínio**
- 1 — contactar/recepcionar clientes condôminos
- 2 — caracterizar clientes condôminos
- 3 — cadastrar clientes condôminos
- 4 — cadastrar imóvel em condomínio
- 5 — visitar imóvel em condomínio
- 6 — programar/orçar os serviços de condomínio
- 7 — obter a aprovação da previsão orçamentária do condomínio
- 8 — obter autorização ou contrato de prestação de serviços para administração do condomínio
- 9 — instalar condomínio
- 10 — obter a aprovação do Regulamento Interno do condomínio
- 11 — organizar/controlar o serviço de conservação e limpeza do condomínio
- 12 — organizar/controlar a manutenção da ordem e segurança do condomínio
- 13 — visitar periodicamente o estado de conservação e as condições de funcionamento do imóvel em condomínio
- 14 — arrecadar as taxas de condomínio
- 15 — efetivar pagamentos de encargos e contas do condomínio
- 16 — contabilizar as operações relativas ao imóvel em condomínio
- 17 — preparar/apresentar, balancetes e demonstrações de contas do condomínio
- 18 — programar/orçar obras de conservação, melhoramentos e benfeitorias no condomínio
- 19 — obter autorização para conservação, melhoramentos e benfeitorias no condomínio
- 20 — organizar/acompanhar execução de obras de conservação, melhoramentos e benfeitorias no condomínio
- Vistoria de imóveis**
- 1 — obter autorização ou contrato de prestação de serviços para vistoria de imóvel
- 2 — diagnosticar a situação legal do imóvel
- 3 — coletar plantas e áreas do imóvel
- 4 — indicar localização e posição do imóvel
- 5 — descrever infra-estrutura e obras comunitárias
- 6 — especificar tipo de urbanização e vizinhança
- 7 — identificar condições de acesso, serviços, lazer
- 8 — descrever as características do terreno e da produção do solo
- 9 — descrever aspectos gerais da construção
- 10 — quantificar aspectos qualitativos da construção
- 11 — especificar divisão e circulação conforme a destinação do imóvel
- 12 — indicar alternativas de destinação e de produção
- 13 — indicar aspectos arquitetônicos da construção
- 14 — especificar irregularidades e correções possíveis
- 15 — elaborar/preencher relatório de vistoria do imóvel
- 16 — analisar divisão e circulação conforme a destinação do imóvel
- 17 — estimar o valor conforme a rentabilidade
- 18 — calcular o valor final conforme a destinação do imóvel
- 19 — elaborar/preencher relatório de avaliação do imóvel
- IV — DECISÃO DO PLENÁRIO**
- O Conselho Federal de Educação, em Sessão Plenária acolhe e aprova a conclusão da Câmara de Ensino de 1.º e 2.º Graus, decidindo pela criação da habilitação do Técnico em Transferências Imobiliárias, a nível de 2.º grau, com os mínimos curriculares da parte de formação especial constantes do anexo do Parecer.
- Avaliação de imóveis**
- 1 — obter autorização ou contrato de prestação de serviços para avaliação do imóvel
- 2 — analisar a situação legal do imóvel
- 3 — conferir plantas e áreas do imóvel
- 4 — analisar localização e posição do imóvel
- 5 — analisar infra-estrutura e obras comunitárias
- 6 — analisar tipo de urbanização e vizinhança
- 7 — analisar condições de acesso, serviços, lazer
- 8 — analisar as características do terreno e da produção do solo
- 9 — analisar aspectos gerais da construção
- 10 — analisar aspectos qualitativos da construção



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO

PORTARIA Nº 148

Dispõe sobre trâmite e documentação mínima necessária a análise de pedidos de retificação administrativa de metragens e/ou área de lotes.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DO URBANISMO, no uso da competência que lhe foi delegada pelo Decreto nº 20/2013 de 01 de Janeiro de 2013 e conforme o art. 26 da Lei 7671/1991

Considerando a necessidade de definir procedimentos na Secretaria e de se disciplinar trâmite e documentação mínima necessária à *análise de pedidos de retificação administrativa de metragens e/ou área de lotes*

RESOLVE:

Art. 1º - Todos os pedidos de *retificação administrativa de metragens e/ou área de lotes* deverão ser formalizados junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, que encaminharão a documentação necessária à Procuradoria Geral do Município, por meio de ofício.

Parágrafo único: Em hipótese alguma poderá ser solicitado diretamente ao Município o pedido de retificação.

Art. 2º - Compete aos Órgãos do Município a análise através de trâmite interno, desde que devidamente instruído os autos.

Art. 3º - Para análise desta Secretaria é necessária a apresentação dos seguintes documentos:

l) Levantamento Topográfico na escala 1: 500, assinado por responsável técnico, atendendo as normas da ABNT, devendo conter no mínimo:

- a) orientação magnética ou verdadeira;
- b) ângulos internos, rumos e/ou azimutes;
- c) metragens e distância até a rua oficial mais próxima;
- d) muros e cercas frontais, laterais e lindeiras;
- e) edificações;
- f) larguras de ruas, pistas de rolamento e passeios das ruas existentes;
- g) demarcação de nascentes, cursos d'água e fundos de vale;
- h) demarcação dos maciços vegetais existentes, delimitando sua bordadura;
- i) locação das árvores com diâmetro igual ou superior a 15cm;
- j) linhas de transmissão de energia;
- k) linhas férreas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO

2

- m) localização das áreas de uso público;
- n) demais condições topográficas de interesse.
- II) Certidão de Inteiro Teor da matrícula, devidamente atualizado, em original ou cópia autenticada;
- III) Memorial Descritivo devidamente assinado por responsável técnico;
- IV) outros documentos necessários à análise do pedido, que serão solicitados quando da análise do processo.

Art. 4º - Na falta dos documentos solicitados, ou se os mesmos não atenderem aos quesitos cobrados, o processo terá parecer de oposição, cabendo ao interessado formular novo pedido, via Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único: Em hipótese alguma haverá pedido de reconsideração no âmbito do Município, sendo o recurso interposto via Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 5º - Nos casos de terrenos foreiros, a Secretaria Municipal do Urbanismo não fará expedição da Certidão de Carta, somente informará se o lote é ou não foreiro

Art. 6º - Após análise dos setores competentes, será emitido o parecer técnico final e encaminhado para a Procuradoria Judicial do Município para a expedição do ofício para o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 7º - Nos casos de oposição do Município à retificação pretendida, somente caberá reconsideração por parte do interessado junto aos Cartórios de Registro de Imóveis.

Art. 8º - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Secretaria Municipal do Urbanismo, 16 de dezembro de 2013.

Reginaldo Luiz dos Santos Cordeiro - Secretário
Municipal do Urbanismo



Lei 6.015/73 – com a redação dada pela lei 10.931/04

“**Art. 212.** Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no **art. 213**, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no **art. 213** não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I- de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II- a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º. Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do **art. 225**, o oficial averbará a retificação.

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do Registro Imobiliário.

§ 1º. Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 2º. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do oficial de Registro de Imóveis, pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º. A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º. Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º. Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7º. Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º. As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou, sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º. Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os **art. 1.314** e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os **art. 1.331** e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela comissão de representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I- a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II- a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos **art. 176**, **§§ 3º e 4º**, e **art. 225**, **§ 3º**, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado à registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º. A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º. Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º. Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação, poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º. Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º. A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.”

A clareza da regra normativa é de tal ordem que dispensa regulamentação normativa.

ANEXO 6: Resolução-COFECI nº 717/2001 (figura 01)

 Conselho Federal de Corretores de Imóveis www.cofeci.gov.br

RESOLUÇÃO-COFECI N.º 717/2001
(D.O.U. de 21/12/01 – Fls.: 388. Seção I)

Estabelece a grade mínima de competências a serem adquiridas pelos estudantes de ensino profissionalizante de Formação de Técnicos em Transações Imobiliárias.

O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos artigos 4º e 16, XVI e XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 e artigo 10, III, do Decreto nº 81.871, de 29 de junho de 1978,

CONSIDERANDO o grande número de escolas que se tem habilitado para oferecer formação técnica aos pretendentes a serem corretores de imóveis, mediante freqüência e obtenção de conhecimentos em cursos de Formação de Técnicos em Transações Imobiliárias-FTTI em todo o país;

CONSIDERANDO que a maioria dos cursos de FTTI são autorizados pelos respectivos Conselhos Estaduais de Educação na modalidade "a distância" ou "semi presencial", o que dificulta sobremaneira qualquer tentativa de controle de qualidade;

CONSIDERANDO que, para atender ao seu objetivo institucional de disciplinar o exercício da profissão de corretor de imóveis o COFECI deve preocupar-se em estabelecer um padrão mínimo de formação técnica que promova, tanto quanto possível, a homogeneização de conhecimentos aos corretores de imóveis em todo o Brasil;

CONSIDERANDO que a diversidade de matrizes curriculares atualmente existente, geralmente elaboradas sem a participação dos Conselhos Federal e Regionais de Corretores de Imóveis, inegavelmente, gera níveis diferenciados de conhecimentos aos alunos dos diversos cursos de FTTI, que dificultam a ação normatizadora e fiscalizadora do Sistema COFECI/CRECI's, em prejuízo direto à sociedade usuária dos serviços dos profissionais nele inscritos;

CONSIDERANDO que o artigo 39, *caput*, da Lei n.º 9.394/96 - Lei de Diretrizes e Bases da Educação – integra a educação profissional "às diferentes formas de educação, ao trabalho, à ciência e à tecnologia", como forma de condução dos novos profissionais ao "permanente desenvolvimento de aptidões para a vida produtiva";

CONSIDERANDO a decisão adotada pelo Egrégio Plenário na Sessão realizada dia 26 de outubro de 2001,

RESOLVE:

Art. 1º - Os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis somente aceitarão inscrição principal de pessoas físicas portadoras de Diplomas obtidos em cursos de Formação de Técnico em Transações Imobiliárias, expedidos por instituições de ensino reconhecidas pelos órgãos educacionais competentes, em cuja matriz curricular estejam presentes, no mínimo, as seguintes competências:

www.cofeci.gov.br 1

ANEXO 6: Resolução-COFECI nº 717/2001 (figura 02)

1 /

 Conselho Federal de Corretores de Imóveis www.cofeci.gov.br

I – Comunicação e Expressão em Língua Portuguesa;
 II – Noções de Relações Humanas e Ética;
 III – Matemática Financeira;
 IV – Direito e Legislação;
 V – Organização e Técnica Comercial;
 VI – Operações Imobiliárias;
 VII – Economia e Mercados;
 VIII – Marketing Imobiliário;
 IX – Desenho arquitetônico.

Parágrafo Único – A competência Operações Imobiliárias conterá tópico específico sobre avaliação de imóveis para estabelecimento de preço de mercado.

Art. 2º - As instituições de ensino remeterão ao COFECI, para arquivamento, cópia autenticada do ato de autorização de funcionamento ou aprovação do curso de Formação de Técnicos em Transações Imobiliárias que estejam ministrando ou que pretendam ministrar, cópia do Diário Oficial em que conste a publicação, bem como a respectiva matriz curricular e um exemplar de apostila, manual ou livro de cada disciplina.

Parágrafo Único – Verificada a regularidade do curso, o COFECI, por sua Presidência, emitirá ou reemitirá, conforme o caso, Portaria autorizando os Conselhos Regionais a receberem os Diplomas.

Art. 3º - As Portarias autorizadoras de recepção de diplomas em vigor nesta data terão eficácia somente até o dia 31 de dezembro de 2001, salvo se vencerem em data anterior.

Art. 4º - Esta Resolução entra em vigor nesta data.

Brasília-DF, 30 de outubro de 2001

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

CURT ANTONIO BEIMS
Diretor Secretário

www.cofeci.gov.br 2

