



Autos nº 0011216-07.2013.8.24.0600
Ação: Pedido de Providências
Requerente: Adilson de Souza Machado e outro

Reclamação. Assinatura do corretor de imóveis nas escrituras públicas de compra e venda de imóveis. Apresentação de documentos autenticados da corretora que intermediou a transação imobiliária. Exigências indevidas Expedição de Ofício Circular.

Excelentíssima Senhora Vice-Corregedora,

Cuida-se de expediente encaminhado pelo Secretário do Foro da comarca da Capital, Sr. José Cláudio Passamani, por determinação do Diretor do Foro enviando a reclamação efetuada por Adilson de Souza Machado, no que pertine à exigência de constar a assinatura do corretor de imóveis na escritura de compra e venda de imóveis e à apresentação de cópias autenticadas dos documentos da empresa do ramo imobiliário.

É o relatório necessário.

O art. 15-A da Lei Complementar Estadual n. 279, de 27 de dezembro de 2004 dispõe o seguinte:

Art.15-A Na lavratura da escritura pública ou compromisso de compra e venda, realizada com a participação de corretoras, deverá constar o nome completo do corretor e o respectivo número de registro junto ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina CRECI – SC. (Grifo nosso)

A redação do artigo supracitado é clara ao determinar que constará, na escritura pública de compra e venda, o nome do corretor e seu número de registro junto ao CRECI-SC, sem fazer qualquer outra exigência.

A Circular n. 29/2007 deste órgão censor, disciplinado a matéria em análise, enfatizou que "*inserirão no corpo da escritura pública ou compromisso de compra e venda o nome completo do corretor e o seu respectivo número de registro no*



órgão de classe".

Com efeito, o § 1º do art. 215 do Código Civil, ao prever alguns requisitos formais da escritura pública, estabelece que outros podem ser exigidos por lei.

Na escritura pública, como os requisitos são previstos em lei com a finalidade de garantir a eficácia e a segurança jurídica ao negócio praticado pelas partes, são indevidas as exigências efetuadas sem embasamento legal.

Os notários e oficiais de registro, embora tenham autonomia funcional (art. 28 da Lei n. 8.935/94)¹, não podem inovar efetuando exigência não prevista em lei, por terem o exercício de sua função pública submetido ao princípio da legalidade estrita.

Desta feita, o notário abster-se-á de fazer constar na escritura pública a assinatura do corretor de imóveis que efetuou a transação comercial do imóvel.

Da mesma forma, é indevida a exigência efetuada às partes para que apresentem os documentos autenticados da corretora que intermediou a transação imobiliária, tais como alterações contratuais, comprovantes da Junta Comercial, porque *"a lei não exige a qualificação da empresa do ramo imobiliário que atuou na negociação"*².

Diante do exposto, **opina-se**: a) pela edição de ofício circular aos juízes, diretores de foro das comarcas deste estado e aos tabeliães de notas e escrivães de paz catarinenses para conhecimento do teor deste parecer; b) pelo encaminhamento desta manifestação e da respectiva decisão ao Reclamante; e c) pela cientificação do Juiz Diretor do Foro da comarca da Capital, procedendo-se, na sequência, ao arquivamento dos autos, com as anotações de estilo.

À consideração de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 11 de junho de 2013.

Davidson Jahn Mello
Juiz-Corregedor

¹Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei.

²Circular n. 29/2007.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça
Divisão Administrativa

fls. 5

Autos nº 0011216-07.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Adilson de Souza Machado e outro

DECISÃO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Davidson Jahn Mello (fls. 3-4).

2. Expeça-se ofício circular aos juízes diretores de foro das comarcas deste estado e aos tabeliães de notas e escrivães de paz catarinenses para conhecimento do parecer supra;

3. Cientifique-se o reclamante e o Juiz Diretor do Foro da comarca da Capital;

4. Após, arquivem-se.

Florianópolis (SC), 26 de junho de 2013.

Desa. Salete Silva Sommariva
Vice-Corregedora-Geral da Justiça



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça

fls. 6

Ofício-Circular n. 213/2013
0011216-07.2013.8.24.0600

Florianópolis, 01 de julho de 2013.

Assunto: Encaminhamento de parecer e decisão – Autos n. 0011216-07.2013.8.24.0600

Senhor(a) Juiz(a) de Direito Diretor do Foro:
Senhor(a) Notário(a) e Escrivão(ã) de Paz:

Encaminho a Vossa Excelência/Senhoria fotocópias do parecer (fls. 3-4) e da decisão (fl. 5) exarados nos autos acima referidos, para cientificá-lo de que é indevida a exigência de assinatura do corretor de imóveis nas escrituras públicas de compra e venda.

Atenciosamente,

Desembargadora Salete Silva Sommariva
Vice-Corregedora-Geral da Justiça