

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE  
VEREADORES DE SAPEZAL – ESTADO DE MATO GROSSO.

Legislação Justiça e Redação Final

### MENSAGEM DE VETO

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, comunica-se a Vossa Excelência e seus dignos Pares que, usando das prerrogativas que me confere o art. 36, §1º da Lei Orgânica Municipal, **veto PARCIALMENTE o Projeto de Lei Legislativo nº 024/2024 (Autógrafo nº 048/2024)**, que “Dispõe sobre a regulamentação das atividades privativas do Corretor Imobiliário na intermediação de negócios imobiliários nos programas habitacionais do Município de Sapezal/MT e dá outras providências”, por ser contrário ao interesse público.

Oportunamente, informa-se que o Autógrafo foi recebido pelo Executivo no dia 8 de outubro de 2024, portanto, tempestivo o veto narrado, nos termos da Lei Orgânica Municipal.

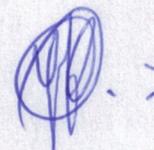
Depois de colhidas informações e analisando o projeto de lei apresentado, optei pelo veto parcial do projeto pelas seguintes razões:

### RAZÕES DO VETO

O referido Projeto de Lei é de autoria do Poder Legislativo e pretende regulamentar as atividades privativas do Corretor Imobiliário na intermediação de negócios imobiliários nos programas habitacionais do Município de Sapezal/MT.

**O veto parcial aqui justificado, recai sobre os §§ 1º e 2º do art.4º**, em conformidade com o §2º, do art. 36 da Lei Orgânica do Município.

Os referidos parágrafos assim dispõem:



*Art. 4º É vedada a atuação de pessoas não habilitadas na intermediação de negócios imobiliários nos programas habitacionais, sob pena de sanções administrativas, civis e penais, conforme o disposto nas leis regulamentadoras da profissão dos corretores imobiliários.*

*§1º Em caso da atuação dos profissionais não habilitados, conforme mencionado no caput deste artigo, o Município poderá adotar, cumulativamente, sanções administrativas municipais para reparar os danos ocasionados pela irregularidade profissional.*

*§2º Caberá ao Poder Executivo Municipal, em parceria com a Delegacia Regional do Município de Sapezal/MT, fiscalizar a atuação de profissionais não habilitados.*

Embora seja perceptível a legítima intenção do legislador, a ação proposta através do projeto de lei em comento encontra óbice jurídico, no que se refere a imposição de “sanções administrativas municipais” e a fiscalização da atuação de profissionais não habilitados pelo Município de Sapezal.

Isto porque a profissão de corretor de imóveis e a intermediação imobiliária são devidamente regulamentadas, pela Lei nº 6.530/1978, a qual estabelece os requisitos para o exercício da atividade, suas responsabilidades, direitos e deveres, advindos de uma intermediação de transação imobiliária.

Conforme disposto na referida Lei cabe ao Conselho Federal (COFECI) e os Conselhos Regionais (CRECI) a fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, vejamos:

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

Além disso, a responsabilidade civil do corretor está delineada no art. 723 do Código Civil que impõe a este a obrigação de agir com diligência e lealdade, de modo que o descumprimento dessa responsabilidade pode resultar em sua responsabilização por eventuais prejuízos causados pela falta de informações ou pela negligência no cumprimento de suas funções.

Justifica-se o veto quanto aos dispositivos supracitados, pois, a responsabilidade de fiscalizar e aplicar sanções aos corretores de imóveis é dos seus Conselhos, conforme inteligentemente insculpido por lei.

Em função de suas atribuições legais, o COFECI e CRECI atuam como órgãos reguladores dessa profissão no Brasil, estabelecendo e aplicando normas éticas e operacionais, além de fiscalizar a conduta dos profissionais.



Ressalta-se que a pretensão de veto aqui justificada busca apenas demonstrar que não cabe ao município fiscalizar ou sancionar diretamente o trabalho desses profissionais, uma vez que esse papel já é exercido pelos Conselhos, que possui a autoridade legal para tal, e estabelecer tal prerrogativa ao Município configuraria uma sobreposição de competências.

Destaca-se ainda, que o fato de não estabelecer tais obrigações em lei não impede que o Município, no cumprimento de seu dever de assegurar a legalidade nas práticas que envolvem a intermediação de negócios imobiliários, especialmente nos programas habitacionais, **pode e deve tomar as providências necessárias** para denunciar aos respectivos Conselhos qualquer atuação ilegal ou irregular de profissionais da área. Nesse sentido, ao identificar práticas contrárias à regulamentação que rege a profissão de corretor de imóveis, cabe ao Município reportar essas ocorrências ao órgão competente, que detém a competência legal para conduzir a apuração e adotar as medidas disciplinares cabíveis.

Portanto, salvo melhor juízo, entendemos que os parágrafos 1º e 2º do art.4º do Projeto de Lei nº 024/2024 (Autógrafo nº 048/2024) são contrários ao interesse público, sendo necessário vetá-los, razões estas que ora submetem-se a elevada apreciação dos senhores membros desta Colenda Câmara Municipal de Vereadores, nos seguintes termos:

**Fica parcialmente vetado o Projeto de Lei nº 024/2024 (Autógrafo nº 048/2024), tornando-se os §§1º e 2º do art.4º, em decorrência, sem efeito legal.**

Sapezal-MT, 25 de outubro de 2024.

  
**VALCIR CASAGRANDE**  
Prefeito Municipal