

# Cartilha Sobre o Exercício Ilegal da Profissão de Corretor de Imóveis

Resoluções do Sistema Cofeci-Creci

**VENDE / ALUGA**  
**TRATAR COMIGO**  
**SEM CRECI**  
JOÃO BICUDO



2022



# **Cartilha Sobre o Exercício Ilegal da Profissão de Corretor de Imóveis**

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis  
21ª Região Paraíba**

**2022**



# Cartilha Sobre o Exercício Ilegal da Profissão de Corretor de Imóveis

Conselho Regional de Corretores de Imóveis 21ª Região Paraíba

Gestão 2022/2024

**Presidente:** Ubirajara Marques de Almeida Lima Júnior

**1º Vice-presidente:** Lamarck Leitão Batista

**2º Vice-presidente:** José Garibaldi Porto Júnior

**Diretor 1º secretário:** Glauco Antônio de Azevedo Moraes

**Diretor 2º secretário:** Josemar Nóbrega de Moraes

**Diretor 1º tesoureiro:** Flávio Costa Gameiro

**Diretora 2º tesoureira:** Carla Waldeck Queiroz Alexandre Bezerra Cavalcanti

## Equipe de Fiscalização 2022

**Coordenação:** Hermano Azevedo

### Fiscais

Marina Stuckert De Melo

Sergio Pereira Ferreira

Valéria Paiva e Silva Laurito

**Desenvolvido pelo departamento de Marketing do Creci-PB**

**Projeto gráfico e diagramação:** Raphael Lins

**Textos:** Gustavo Beltrão / Hermano Azevedo / Lukas Santiago



## Índice



|   |    |
|---|----|
| O que é o exercício ilegal da profissão?.....   | 8  |
| Qual é a regulamentação da profissão e as competências de .....<br>um corretor de imóveis? .....      | 8  |
| É crime exercer ilegalmente uma profissão? Quais as penalidades?.....                                 | 8  |
| E o auxílio ao exercício ilegal da profissão, .....<br>também gera penalidades? .....                 | 9  |
| Corretor de outro estado pode exercer atividade de .....<br>intermediação de imóveis na Paraíba?..... | 9  |
| Entrevista com o coordenador de fiscalização do Creci-PB.....   | 10 |
| Balço – 2021 .....  | 11 |
| Creci Itinerante .....  | 12 |
| Como denunciar .....  | 12 |
| Apuração de denúncias.....  | 13 |
| Dicas para fomentar o combate ao exercício ilegal da profissão .....                                  | 14 |
| Dúvidas em geral .....  | 15 |



# Olá, corretores (as) de imóveis e sociedade paraibana!

Regulamentada há 60 anos, a profissão de corretor de imóveis precede legislações e resoluções que precisam ser seguidas para a manutenção e progressão da categoria.

Nesta cartilha você vai entender quais infrações configuram o exercício ilegal, como denunciar situações irregulares, além de dicas para contribuir no combate desta prática que tanto prejudica o mercado imobiliário.



## O que é o exercício ilegal da profissão?

Exercer qualquer profissão regulamentada por lei sem possuir formação específica (curso) e habilitação legal (Inscrição/Registro no Conselho de Classe) é considerado exercício ilegal da profissão.

A profissão de corretor de imóveis, por exemplo, é regulamentada pela Lei nº 6.530/78, e o exercício das atividades inerentes à profissão de corretor de imóveis somente é permitido às pessoas físicas e jurídicas que sejam registradas nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (Creci's).

## Qual é a regulamentação da profissão e as competências de um corretor de imóveis?

O exercício da profissão de corretor de imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto da Lei n. 6.530/78 e Decreto nº 81.871/78.

Compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária. As atribuições acima poderão ser exercidas também por pessoa jurídica inscrita nos termos da lei.

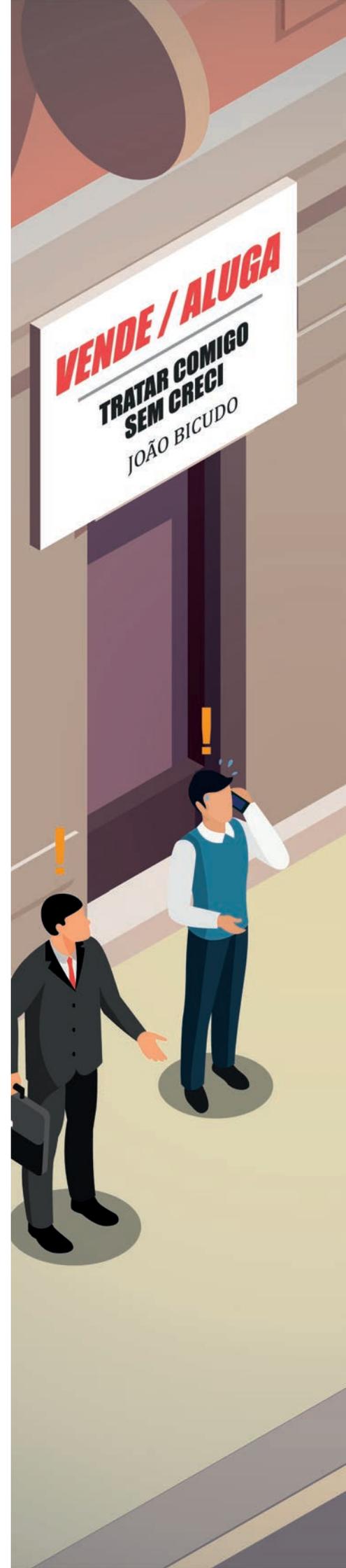
O exercício da profissão de corretor de imóveis somente é permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias ou Tecnólogo em Ciências Imobiliárias/Gestão de Negócios Imobiliários, e que tenha inscrição no Creci.

## É crime exercer ilegalmente uma profissão? Quais as penalidades?

O exercício ilegal é considerado crime. Caracteriza-se inobservância ao art. 47 da Lei de Contravenções Penais (Decreto-Lei nº 3.688/41).

Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício:

**Pena** - prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa.





Ou seja, exercer a profissão de corretor de imóveis pessoa física ou jurídica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício, desatendendo também os artigos 2º e 3º da Lei 6.530/78, caracteriza contravenção-penal.

## E o auxílio ao exercício ilegal da profissão, também gera penalidades?

Sim. O corretor de imóveis ou empresa imobiliária que for autuada por estar auxiliando o exercício ilegal, responderá no Conselho do seu estado um processo administrativo, por infrações à Lei nº 6.530/78, Decreto nº 81.871/78 e Resolução-COFECI nº 326/92 (Código de Ética Profissional).

## Corretor de outro estado pode exercer atividade de intermediação de imóveis na Paraíba?

Sim, desde que faça inscrição também no Creci-PB, que pode ser “**eventual**” ou “**secundária**”.

O exercício eventual da intermediação imobiliária em região distinta da principal é permitido mediante comunicação prévia ao CRECI da Região do exercício eventual da profissão, após o pagamento de anuidade proporcional a 120 (cento e vinte) dias.

Com a continuidade do exercício eventual por período superior, é necessária a inscrição secundária nos termos desta Resolução. A inscrição secundária é aquela onde o profissional mantém sua inscrição em seu Regional de origem e solicita inscrição em outro estado.

**Penalidades:** violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão de corretor de imóveis. Artigos 20, inciso VIII, c/c art. 38, IX do Dec. 81.871/78, c/c Artigos 5º, § 3º da resolução COFECI 327/92, com redação dada pela RC 516/93 e Artigo 205 do Código Penal.

# Entrevista com o coordenador de fiscalização do Creci-PB

Hermano Batista de Azevedo é coordenador de fiscalização há 8 anos e lidera uma equipe formada por três agentes fiscais e uma funcionária administrativa. Pela segunda vez em três anos (2018 e 2019), o setor de fiscalização do Creci-PB teve sua produtividade destacada em nível nacional, figurando em 1º lugar na região Nordeste e em 4º lugar no Brasil, segundo dados do Relatório da Diretoria de Fiscalização do Conselho Federal de Corretores de Imóveis relativo a 2019.



**Hermano Azevedo**  
Coordenador de Fiscalização do Creci-PB

***Abaixo você confere uma breve entrevista sobre o setor:***

## ***1 - Como atua o setor de Fiscalização do Creci-PB? Como funciona a rotina?***

Hermano: O setor de fiscalização do CRECI/PB realiza pesquisas em sites especializados no mercado imobiliário, a exemplo de **OLX, VIVA REAL**, entre outros, em busca de pessoas que estão no mercado imobiliário de forma ilegal, anúncios irregulares, utilização de nomes profissionais não cadastrados no CRECI/PB, anúncios de empreendimentos sem registro de incorporação e loteamentos sem os devidos registros no cartório de registro de imóveis. Fiscalizamos os corretores que se encontram em débito para com o Conselho e atuamos todas essas irregularidades.

## ***2 - Quais são os principais desafios?***

Hermano: Entre os desafios está o receio dos denunciantes em formalizar a denúncia. Isso acontece tanto por parte de cidadãos que foram lesados como também de outros corretores de imóveis. É daí que surge o nosso caráter de conscientização sobre cada caso para combater as irregularidades. Outro ponto que podemos citar é a recepção da abordagem realizada pelos agentes fiscais, visto que algumas vezes o trabalho é desenvolvido acerca de situações delicadas e nem sempre nossos profissionais são recebidos da forma que devem ser tratados.

## ***3 - Qual situação mais marcante nesses últimos anos?***

Hermano: Não há uma situação marcante. Cada dia sempre é um novo desafio, que bus-

camos superar com excelência e profissionalismo, a fim de preservar e manter a profissão de corretor de imóveis.

#### **4 - Qualquer pessoa pode denunciar alguma irregularidade? Quais infrações são mais recorrentes?**

Hermano: Sim. Qualquer pessoa pode denunciar. As denúncias podem ser feitas através da Ouvidoria (no site do Creci-PB), de forma presencial ou por telefone, através dos números (83) 2107-0425 e (83) 99406-2581. Mantemos o total sigilo. Uma das denúncias mais recorrentes é a utilização de nomes profissional não cadastrados no CRECI/PB, além de pessoas físicas fazendo divulgação como se fossem pessoas jurídicas.

## **Balanço – 2021**

Todos os anos são gerados milhares de autos das mais diversas infrações, além das inúmeras notificações. Em 2021, apesar das dificuldades impostas pela pandemia da Covid-19, o Creci-PB mais uma vez obteve um excelente desempenho, registrando os seguintes dados:

-  5.868 autos de constatação
-  2.348 notificações
-  1.392 autos de infrações diversos
-  215 autos por exercício ilegal da profissão - Pessoa Jurídica
-  56 autos por anúncios sem Registro de Incorporação

O levantamento contabiliza um trabalho desenvolvido em diferentes municípios paraibanos, além dos bairros localizados na Grande João Pessoa.



**Marina Stuckert de Melo**  
Fiscal do Creci-PB / Sede



**Valéria Paiva e Silva Laurito**  
Fiscal do Creci-PB / Sede



**Sergio Pereira Ferreira**  
Fiscal do Creci-PB / Delegacia  
de Campina Grande



## Crecei Itinerante

O Crecei-Itinerante é mais uma iniciativa do Conselho frente ao compromisso de aproximar o Órgão da categoria e da sociedade. Fazendo parte do quadro de ações do setor de Fiscalização, trata-se de levar serviços que são prestados na Sede e Delegacias de uma maneira móvel, através de uma van totalmente equipada, para atender a sociedade em geral e a categoria em bairros da Capital e outros municípios do nosso estado.

Nas ocasiões, o público também pode denunciar situações irregulares diretamente ao coordenador Hermano Azevedo, in-loco, e os agentes fiscais realizam diligências e intensificam a fiscalização naquela região.

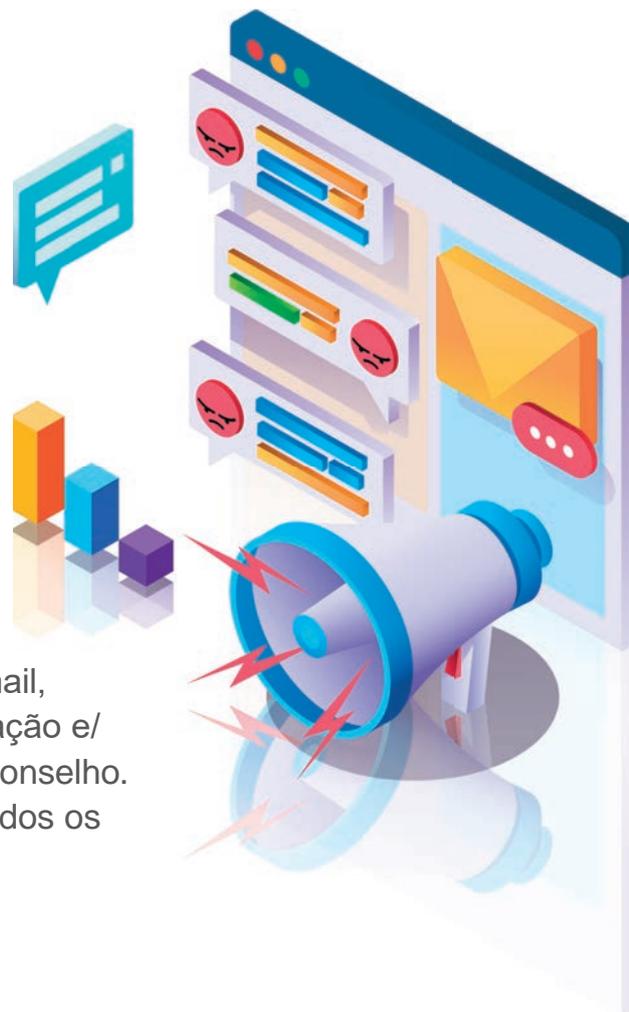
## Como denunciar

### ***Como fazer uma denúncia de exercício ilegal da profissão?***

O cidadão ou profissional que constatar ou souber de algum caso da prática do exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis pode encaminhar a denúncia diretamente ao setor de fiscalização do CRECI-PB.

### ***Quais os canais para denunciar ao CRECI-PB?***

As denúncias podem ser feitas através de telefone, e-mail, canal da Ouvidoria, presencialmente no setor de fiscalização e/ou por escrito com protocolo na Sede e Delegacias do Conselho. Acessando nosso site [www.creci-pb.gov.br](http://www.creci-pb.gov.br) constará todos os números e canais disponíveis para tal procedimento.



É sempre importante que sejam passados todos os detalhes e informações possíveis para a apuração da fiscalização, bem como, que seja anexada em sua denúncia as provas ou documentos comprobatórios, quando houver.

▀▀▀ **Presencialmente: Sede e delegacias**

▀▀▀ **Telefone: 83 2107-0425**

▀▀▀ **Canais digitais**

▀▀▀ [www.creci-pb.gov.br](http://www.creci-pb.gov.br)

▀▀▀ **Ouvidoria (Online)**

▀▀▀ **e-mail: [coordenacaofiscal@creci-pb.gov.br](mailto:coordenacaofiscal@creci-pb.gov.br)**

▀▀▀ **WhatsApp: 83 99406-2581**

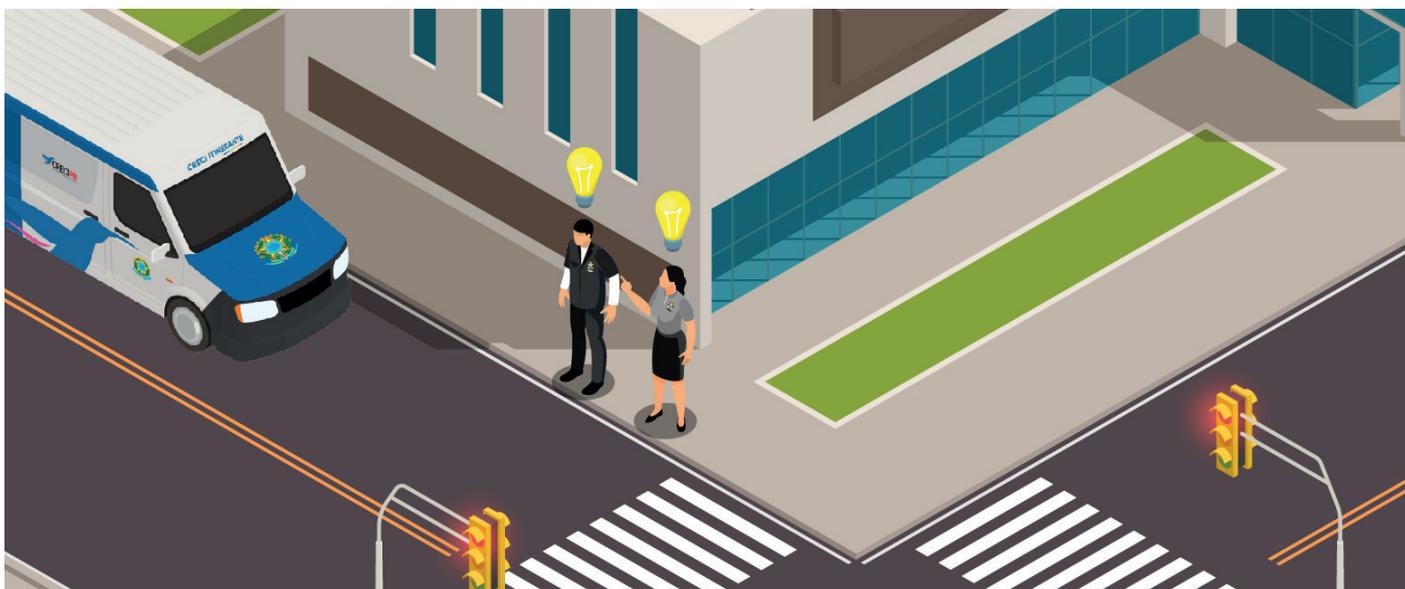
**Importante assegurar, que por qualquer meio utilizado para denuncia, haverá o sigilo preservado do denunciante, se assim convier.**

## Apuração de denúncias

### *Quais os procedimentos do CRECI para apuração das denúncias?*

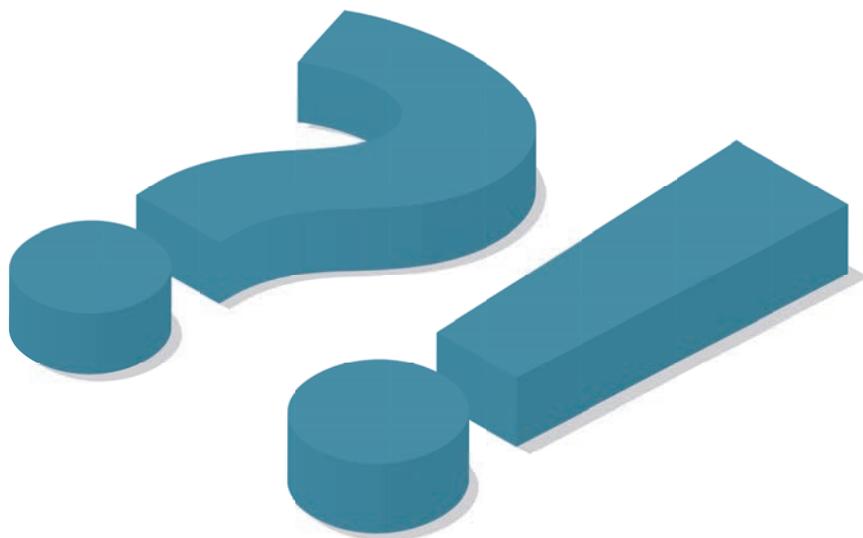
O setor de fiscalização realiza diligências para a apuração das denúncias, caso constatada a prática do exercício ilegal, é realizada a autuação do infrator com constatação dos fatos, aberto um procedimento administrativo e, posteriormente, realizado em Delegacia de polícia um Termo Circunstanciado de Ocorrência (TCO) e/ou encaminhado ao Ministério Público uma notícia crime para que o infrator responda na esfera penal pela contravenção.





## Dicas para fomentar o combate ao exercício ilegal da profissão

- 1** *Quando se trata de proprietário, cliente e sociedade, antes de fechar negócio ou contratar um profissional ou imobiliária, consulte a regularidade de sua inscrição no Creci e/ou solicite que o mesmo apresente a sua cédula de identidade e regularidade profissional ou certificado (PJ).*
- 2** *Aos proprietários: que não ofereçam seus imóveis para alguma negociação imobiliária utilizando-se de pessoas que não sejam corretores de imóveis ou imobiliárias. Contratem um profissional ou empresa em situação regular, pois são legítimos e capacitados para garantir a segurança na transação imobiliária.*
- 3** *Aos inscritos: é fundamental que não auxiliem e nem façam parcerias com pessoas ou empresas que não possuam o registro profissional no Creci e estejam regulares para o exercício da profissão. Além disso, é fundamental que consultem sempre a regularidade do profissional e peçam a apresentação de suas credenciais.*
- 4** *Colaborem com a fiscalização e denunciem sempre que constatarem ou tomarem conhecimento da prática do exercício ilegal, bem como de profissionais ou empresas que estejam auxiliando essa situação.*



## Dúvidas em geral

***Ao término do curso de TTI ou Gestão Imobiliária é possível iniciar o exercício da profissão sem se inscrever no CRECI?***

**Não.** Mesmo de posse do seu diploma de conclusão de curso, para iniciar o exercício da profissão é necessário se inscrever no Creci, pagar as taxas necessárias, ter sua inscrição homologada em Plenário e, em seguida, receber a sua carteira profissional ou certificado de empresa imobiliária em Solenidade oficial realizando o juramento da profissão.

***Encerrado o prazo na carteira como estagiário, é permitido continuar estagiando até concluir o curso e tirar o Creci?***

**Não.** Encerrado seu prazo da carteira de estágio (caso não possa renovar) é necessário se afastar do seu local de estágio supervisionado e encerrar as atividades como estagiário até a conclusão do seu curso. Assim, de posse do seu diploma pode dar entrada na sua inscrição no Creci como pessoa física e aguardar os tramites necessários para início da profissão.

***Ao abrir uma empresa que possui no CNAE atividades imobiliárias, é necessário registrar no CRECI?***

**Sim.** Independentemente de a empresa ser aberta para emissão de nota fiscal, ou até mesmo que não seja realizada qualquer tipo de divulgação de imóveis, ou funcione em endereço tipo caixa postal, é necessário o registro no Creci da empresa que esteja ativa e possua em seu Cadastro de Atividades Econômicas as atividades imobiliárias, sob pena de autuação pela prática do exercício ilegal da profissão.

***Numa empresa imobiliária ou escritório, a secretária, telefonista ou auxiliar administrativo podem prestar informações dos imóveis ou mostrá-los aos interessados?***

**Não.** Somente um corretor de imóveis habilitado da sua empresa ou escritório que pode prestar informações dos imóveis, valores, condições, entre outros, como também acompanhar os interessados em visitas aos imóveis disponíveis. Qualquer outro profissional contratado que não seja corretor de imóveis, deve exercer as atividades específicas e administrativas que condizem com sua contratação e função.

***Possuo uma empresa imobiliária em sociedade, meus sócios que não são corretores de imóveis, podem prestar informações dos imóveis ou mostrá-los aos interessados?***

**Não.** Nesse caso, apenas o sócio que é corretor de imóveis e responsável técnico da empresa ou demais corretores credenciados que façam parte de sua equipe que podem prestar informações dos imóveis, valores, condições, entre outros, como também acompanhar os interessados em visitas aos imóveis disponíveis. Aos demais sócios que não sejam inscritos no Conselho, cabem as atividades administrativas na gestão da empresa.

***Proprietário de imóvel em condomínio pode deixar as chaves com o porteiro, zelador, vizinho ou síndico para divulgar e/ou mostrar o imóvel?***

**Não.** Só o legítimo proprietário ou um profissional corretor de imóveis que pode fazer essa intermediação, inclusive mostrar o imóvel a interessados.



***E o corretor de imóveis? Pode deixar as chaves com algum amigo, zelador ou porteiro, entre outros para apenas mostrar os imóveis durante sua ausência?***

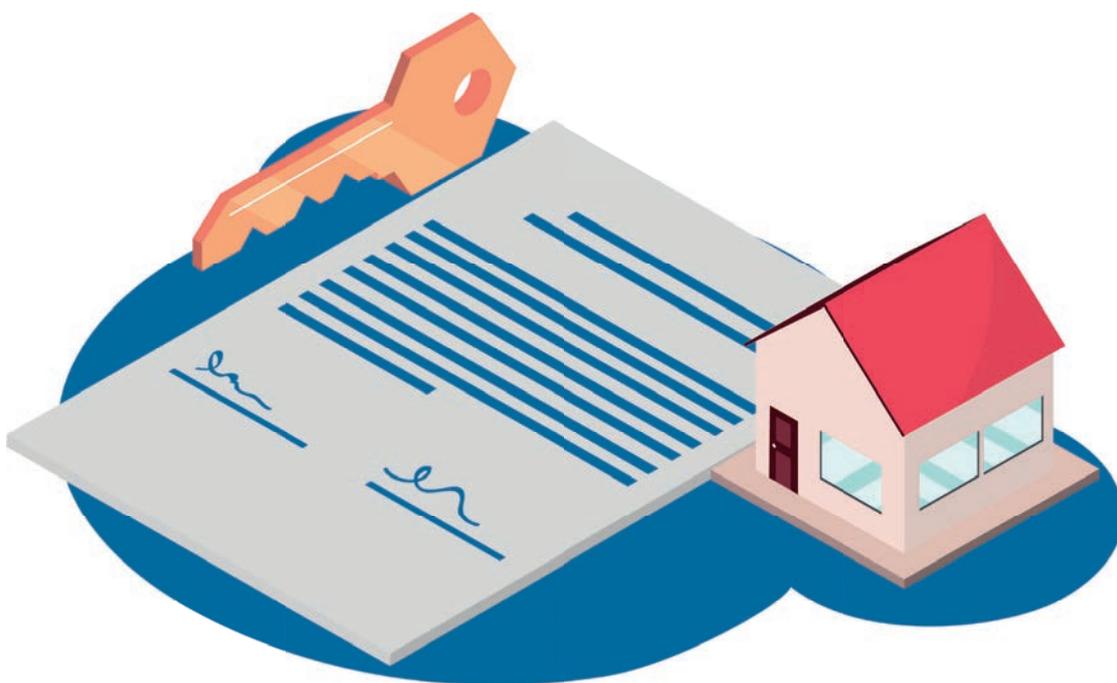
**Não.** Nesse caso o inscrito está induzindo o profissional a praticar o exercício ilegal e poderá ser autuado por auxílio a essa prática ilegítima, respondendo processo administrativo ético disciplinar no Conselho.

***Sou proprietário (a) de um imóvel, meu filho (a), sobrinho (a) ou um outro parente pode divulgar o meu imóvel e realizar a transação imobiliária?***

**Não.** Conforme o direito de propriedade, apenas o(a) legítimo(a) proprietário(a) é que pode ofertar e realizar a transação imobiliária do imóvel, quando não há a intermediação de um profissional corretor de imóveis ou empresa imobiliária.

***E como se comprova a legítima propriedade de um imóvel?***

Pela regra do parágrafo 1º do art. 1.245 do Código Civil, a propriedade de um bem imóvel se comprova mediante o registro do título em cartório de registro de imóveis. Já o art. 1.227 do Código Civil diz que “**os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com registro dos referidos títulos**”. Ou seja, é legítimo proprietário aquele cujo nome consta no registro do imóvel, seja pessoa física ou jurídica. Entretanto, para efeitos de fiscalização profissional, quando não há o registro em cartório, pode se comprovar a propriedade com um contrato de promessa de compra e venda devidamente registrado.



Exercício ilegal da profissão é crime.

# Denuncie!

Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978

Art. 47 - Lei das Contravenções Penais

Nenhum outro profissional é habilitado para realizar transações imobiliárias, além do corretor de imóveis.

Em caso de irregularidades, denuncie para que nossa fiscalização possa averiguar.

## Fiscalização CRECIPB

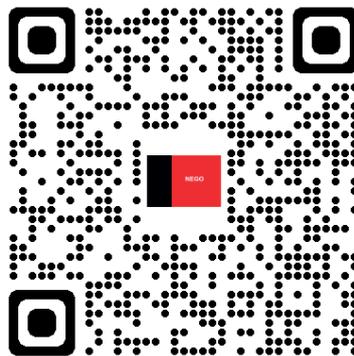
☎ 83 2107.0425

☎ 83 99406.2581

fiscalizacao@creci-pb.gov.br

Ouvidoria

[www.participar.com.br/crecipb](http://www.participar.com.br/crecipb)



-  CRECIPB
-  CRECIPB
-  CRECIPB
-  CRECIPB
-  CRECIPBOFICIAL



**Conselho Regional dos Corretores de Imóveis  
21ª Região Paraíba - Creci-PB**

[www.creci-pb.gov.br](http://www.creci-pb.gov.br)

