

PORTARIA Nº 3.464/ 2007

O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2a. Região - CRECI/SP, no exercício regular de suas atribuições legais e regimentais,

CONSIDERANDO a evolução e o incremento de anúncios na imprensa escrita e televisiva de “pré-lançamentos” e/ou “lançamentos futuros” de empreendimentos imobiliários;

CONSIDERANDO que essas expressões poderiam, em tese, indicar a inexistência de qualquer etapa de negociação de unidades e, conseqüentemente, da inexigência do registro de incorporação a que se referem as Leis 4.591/64 e 6.766/79.

CONSIDERANDO, porém, que alguns desses anúncios vêm sendo veiculados por pessoas físicas e jurídicas inscritas neste Conselho, com o acréscimo de expressões tais como “comercialização exclusiva”, “exclusividade de vendas”, “plantão de reservas” e outras, alterando de forma substancial a presunção de se tratar de simples notícia de “lançamento futuro” e/ou “pré-lançamento” de um empreendimento imobiliário;

CONSIDERANDO que o acréscimo de tais expressões, muito embora na maioria dos casos possa ter sido feito de forma inadvertida pelos seus responsáveis, em outros poderia ter como objetivo específico o de criar uma carteira de reserva, que em tudo se assemelharia a um pré-contrato de compra e venda, infringindo assim os termos das Leis 4.591/64 e 6.766/79;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer regras comuns aplicáveis a esse tipo de conduta, de modo a uniformizar a publicidade e a divulgação de empreendimentos imobiliários em fase de “pré-lançamento” e/ou “lançamento futuro”, no que diz respeito à forma de captação do público consumidor, de modo a evitar prejuízos, seja para os eventuais interessados na aquisição, seja para as próprias pessoas físicas e jurídicas inscritas neste Conselho;

CONSIDERANDO, o teor do acórdão proferido pela Comissão de Ética e Fiscalização Profissional, nos autos do Processo Disciplinar nº 2.676/07, aprovando por unanimidade o relatório e voto do Membro Relator e a recomendação sugerida por aquele Grupo de Trabalho;

CONSIDERANDO, por fim, os termos do ofício nº 741/07, expedido pela Coordenadora do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Consumidor, do Ministério Público do Estado de São Paulo,

RESOLVE:

Art. 1º - Toda e qualquer publicidade veiculada por pessoas físicas e jurídicas inscritas neste Conselho, que tenha por objetivo levar ao público consumidor a notícia de “pré-lançamento” e/ou “lançamento futuro” de empreendimentos imobiliários, somente poderá ser realizada com o objetivo exclusivo de prestar informações a respeito da viabilidade do empreendimento, vedada a prática de ato de negociação de unidades, tais como:

- a) recebimento prévio de valores;
- b) assinatura pelos interessados de documento de “reserva de unidade”, “pré-contrato” ou “promessa de pagamento”;
- c) menção nos encartes publicitários de promessa de entrega de brindes ou qualquer outro tipo de promoção, caso o adquirente venha a celebrar negócio com a pessoa indicada no encarte.

Parágrafo único: Entende-se por “pré-lançamento” ou “lançamento futuro” o exercício de todo e qualquer ato que tenha por objetivo pesquisar, promover, divulgar, coletar dados, estudar e prestar informações sobre a viabilidade de empreendimento imobiliário.

Art. 2º - Na fase de “pré-lançamento” ou “lançamento futuro”, a indicação do nome da pessoa física ou jurídica inscrita neste Conselho - além de seu endereço e telefone para contato -, só poderá ocorrer com o objetivo exclusivo de:

- a) prestar informações sobre o futuro empreendimento;

b) formar um cadastro dos eventuais interessados na aquisição, quando do efetivo lançamento do empreendimento;

c) coletar elementos de pesquisa sobre a viabilidade do empreendimento a ser lançado;

d) elaboração de estudos visando compor futura tabela de preços;

e) conhecer da viabilidade do empreendimento, dentro do perfil dos futuros interessados.

Art. 3º - Na divulgação de mensagens, para fins do disposto no artigo 2º desta, os interessados poderão utilizar-se, tão somente, de expressões ou formas que criem expectativa ou curiosidade em torno do produto a ser lançado, com a utilização de frases como, "em breve haverá um lançamento", "lançamento futuro", "informe-se sobre lançamento futuro", "aguarde mais um sucesso", ou outras expressões que tenham conteúdo equivalente, podendo ser realçadas por outras complementares, tais como "plantão de informações exclusivo", "vendas futuras com exclusividade" ou "futura comercialização".

Parágrafo único. A divulgação de que trata o "caput" do presente artigo deverá se fazer acompanhar, obrigatoriamente, do endereço ou número de telefone onde o público receberá as informações, juntamente com os dados de inscrição e identificação da pessoa física ou jurídica inscrita no CRECI.

Art. 4º - A pessoa física ou jurídica inscrita no CRECI poderá proceder à anotação de dados cadastrais das pessoas referidas no artigo 2º, letra "b", da presente Portaria, desde que expressamente autorizados e sem qualquer ônus para os interessados. O referido cadastro, regido pelo artigo 43, da Lei nº 8.078/90, poderá servir de base para comunicações oportunas por ocasião do efetivo lançamento do empreendimento.

Art. 5º - Os panfletos, documentos, "papers" e demais materiais para uso interno a serem utilizados pelas pessoas inscritas nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, deverão fazer constar expressões como, "Material de uso interno, sujeito a alterações", "Material de uso interno: proibida a distribuição ao público", "Material de uso exclusivo de corretores", ou outras que tenham o mesmo conteúdo informativo.

Art. 6º - A não observância dos termos da presente Portaria, implicará, entre outros, em infração ao artigo 38, incisos I e VI, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso XI, do Código de Ética Profissional, com todos os ônus daí decorrentes.

Art. 7º - A presente Portaria entra em vigor nesta data e revoga disposições em contrário.

São Paulo, 18 de dezembro de 2007

José Augusto Viana Neto
Presidente