CRECI 24ª REGIÃO Rondônia

GUIA PRÁTICO

PARA CIDADÃOS, CONDOMÍNIOS E CORRETORES DE IMÓVEIS



PALAVRA DO PRESIDENTE

Proteger o patrimônio da população e promover a segurança dos negócios imobiliários em Rondônia são compromissos que orientam a atuação do CRECI-RO. À frente deste Conselho, reafirmo nossa responsabilidade de valorizar o exercício ético da profissão e fortalecer a confiança da sociedade no mercado imobiliário.

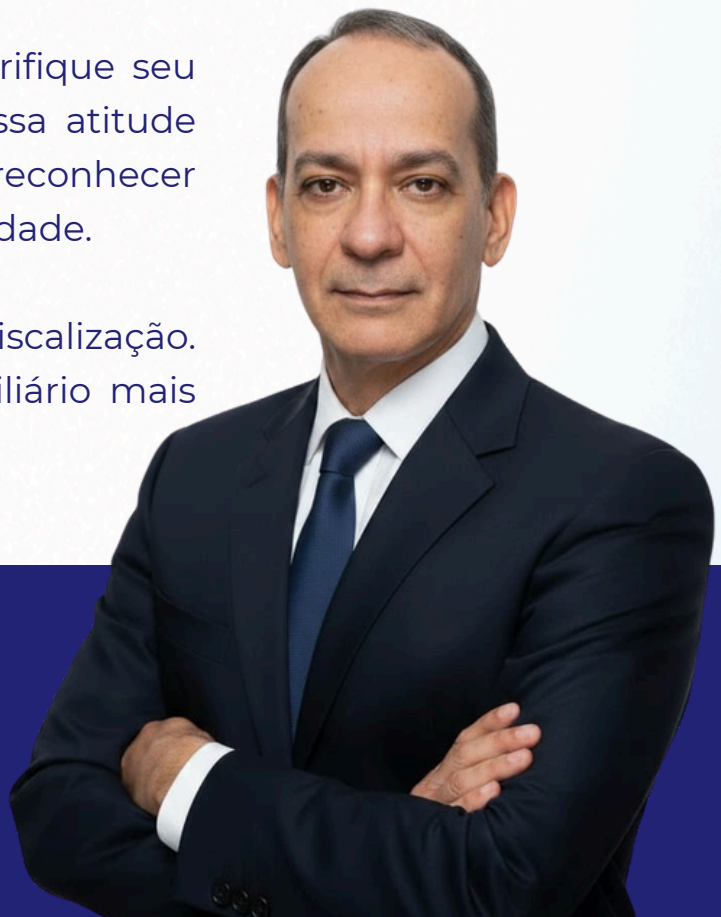
A intermediação de um imóvel vai além de uma transação comercial: envolve sonhos, histórias e projetos de vida. Por isso, exige conhecimento técnico e o compromisso de trabalhar com zelo, dedicação e honestidade, como estabelece o juramento de cada corretor de imóveis.

Esse compromisso também se traduz no respeito às leis e ao Código de Ética, no sigilo das informações confiadas ao profissional e na conduta pautada pela honra e pela dignidade. São princípios que devem estar presentes no relacionamento com clientes, colegas e toda a comunidade.

Esta cartilha foi preparada para orientar, esclarecer dúvidas e contribuir para a prevenção de irregularidades. Convido a sociedade, os síndicos, os gestores de condomínios e os corretores de imóveis a somarem esforços pela ética, pela valorização profissional e pela segurança nas negociações.

Ao contratar um corretor de imóveis, verifique seu registro e sua regularidade no CRECI. Essa atitude ajuda a proteger seu patrimônio e a reconhecer quem exerce a profissão com responsabilidade.

Conte com o CRECI-RO e com a nossa fiscalização. Juntos, fortalecemos um mercado imobiliário mais seguro e comprometido com as pessoas.



Júlio Cesar Pinto
Presidente do CRECI-RO
24ª Região

APRESENTAÇÃO

Esta cartilha foi elaborada pelo CRECI-RO com a finalidade de orientar a população, os profissionais do mercado imobiliário e os consumidores sobre a importância de contratar corretores de imóveis legalmente habilitados e de combater o exercício ilegal da profissão.

A corretagem imobiliária é uma profissão regulamentada pela Lei nº 6.530/1978, que exige formação específica e inscrição no CRECI.

O exercício ilegal da profissão pode configurar contravenção penal, nos termos do art. 47 da Lei das Contravenções Penais e coloca em risco o patrimônio das pessoas, gera prejuízos financeiros e enfraquece a confiança no mercado imobiliário.

Por esse motivo, é fundamental que todos os envolvidos estejam cientes dos direitos e deveres de cada participante na negociação.

AQUI VOCÊ ENCONTARÁ

PARTE I — CRECI-RO E O EXERCÍCIO PROFISSIONAL

04 — O que é o CRECI e por que ele existe?
05 — O papel do CRECI-RO
06 — O exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis
08 — O que diz a lei?
09 — Quem pode exercer a corretagem imobiliária legalmente?
09 — Por que não contratar alguém sem registro no CRECI?
10 — Quais são as penalidades para quem exerce ilegalmente?
11 — Como identificar um corretor de imóveis regular?
12 — Como denunciar o exercício ilegal ao CRECI?

PARTE II — IMOBILIÁRIAS: OBRIGAÇÕES, CONDUTAS E FISCALIZAÇÃO

14 — Obrigações essenciais da imobiliária
15 — Condutas vedadas - principais infrações
16 — Deveres éticos fundamentais
16 — Obrigações administrativas importantes
17 — Sanções em caso de irregularidades
17 — Atuação da fiscalização

PARTE III — CONDOMÍNIOS, SÍNDICOS, COLABORADORES E MORADORES

19 — Colaboradores, síndicos e moradores
20 — O que é intermediação imobiliária?
20 — Quem pode intermediar?
21 — O que é proibido no condomínio?
21 — Consequências legais
22 — Responsabilidade do síndico
22 — Como agir corretamente?



O QUE É O CRECI E POR QUE ELE EXISTE?

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis, CRECI, é uma autarquia federal criada para regulamentar, fiscalizar e disciplinar o exercício da profissão de corretor de imóveis no Brasil.

Sua existência garante mais segurança, transparência e confiança nas negociações imobiliárias, protegendo tanto os profissionais quanto a sociedade.

O PAPEL DO CRECI-RO

O CRECI de Rondônia atua como órgão responsável por assegurar que a atividade imobiliária seja exercida de forma legal, ética e responsabilidade. Entre suas principais atribuições estão:

- Fiscalizar o exercício da profissão em todo o estado de Rondônia;
- Apurar denúncias e irregularidades no mercado imobiliário;
- Aplicar penalidades administrativas quando necessário;
- Orientar corretores de imóveis e consumidores;
- Defender a ética e a legalidade nas relações imobiliárias.

Mais do que um órgão fiscalizador, o CRECI-RO é um aliado do corretor de imóveis, atuando na valorização profissional, na proteção à sociedade e no fortalecimento de um mercado imobiliário mais justo, ético e seguro.





O EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS

O exercício ilegal ocorre quando pessoas físicas ou jurídicas, sem registro no CRECI, atuam na intermediação de negócios imobiliários.
Essa prática é irregular e pode trazer riscos tanto para quem contrata quanto para quem realiza a atividade.

FIQUE ATENTO! ISSO ACONTECE QUANDO ALGUÉM:

- Intermedeia, para terceiros, a compra, venda, permuta ou locação de imóveis;
- Capta imóveis para venda ou locação;
- Anuncia imóveis em redes sociais, sites ou placas;
- Apresenta propostas ou conduz negociações;
- Aproxima comprador e vendedor;
- Recebe ou promete receber comissão pela negociação.



> ***Mesmo que a pessoa se apresente como amigo, conhecido, consultor ou divulgador, se realizar sem registro no CRECI, atividades próprias de um corretor de imóveis , poderá estar exercendo a profissão ilegalmente.***

Em todas as cerimônias de credenciamento, os novos corretores prestam o juramento de trabalhar com zelo, dedicação e honestidade para o desenvolvimento dos negócios imobiliários do país, tanto na atuação em empresas e entidades quanto no trato e convívio com clientes e colegas.

Comprometem-se, ainda, a guardar os segredos que lhes forem confiados ou revelados, buscando manter uma boa reputação perante a sociedade e a comunidade em que atuam.



O QUE DIZ A LEI?

A profissão de corretor de imóveis é regulamentada por leis federais, entre elas:

Lei nº 6.530/1978
Regulamenta a profissão de corretor de imóveis;

Decreto nº 81.871/1978
Detalha como a profissão deve ser exercida;

Código Civil (arts. 722 a 729)
Trata do contrato de corretagem;

Decreto-Lei nº 3.688/1941
O art. 47 trata do exercício de profissão ou atividade sem o cumprimento das condições legais.

PARA EXERCER A CORRETAGEM DE IMÓVEIS, É OBRIGATÓRIO TER REGISTRO ATIVO NO CRECI.



As resoluções do Sistema COFECI-CRECI estabelecem normas éticas e disciplinares que orientam a atuação dos corretores de imóveis, promovendo o exercício responsável da profissão e o respeito aos clientes, aos colegas e à sociedade.

QUEM PODE EXERCER A CORRETAGEM IMOBILIÁRIA LEGALMENTE?



Somente corretores de imóveis com inscrição regular no CRECI-RO e imobiliárias devidamente registradas no Conselho, com corretor responsável técnico, podem exercer a corretagem imobiliária.

O cidadão pode conferir se o profissional está regular solicitando o número do CRECI ou consultando o site oficial do Conselho.

POR QUE NÃO CONTRATAR ALGUÉM SEM REGISTRO NO CRECI??

Contratar pessoas não habilitadas pode gerar sérios riscos e problemas para o consumidor:



- Perda de dinheiro;
- Negócios malfeitos ou contratos inválidos;
- Golpes imobiliários;
- Falta de orientação técnica e jurídica;
- Dificuldade para responsabilizar o intermediador.

Prejuízos para o mercado:

- Concorrência desleal;
- Desvalorização da profissão;
- Aumento de conflitos e processos judiciais.

QUAIS SÃO AS PENALIDADES PARA QUEM EXERCE ILEGALMENTE?

Quem exerce ilegalmente a profissão de corretor de imóveis está sujeito a:

- Interdição da atividade irregular;
- Apreensão de anúncios e materiais de divulgação;
- Responsabilização criminal, conforme a legislação;
- Responsabilização civil por danos causados.

VALE LEMBRAR

Corretores e pessoas jurídicas inscritos no CRECI estão sujeitos a sanções disciplinares, como advertência, censura, multa, suspensão e cancelamento da inscrição, conforme a infração cometida.

Essas penalidades também podem alcançar o profissional registrado que **auxilia** ou **facilita** o exercício da profissão por pessoas sem inscrição no Conselho.





COMO IDENTIFICAR UM CORRETOR DE IMÓVEIS REGULAR?

Antes de fechar negócio, fique atento:

- Solicite o número do CRECI;
- Verifique se o nome do corretor consta nos anúncios;
- Desconfie de quem evita informar registro;
- Tenha cuidado com anúncios genéricos em redes sociais
- Exija contrato e informações claras.

Todo anúncio imobiliário deve conter o número do CRECI do responsável.

COMO DENUNCIAR O EXERCÍCIO ILEGAL AO CRECI?

A denúncia pode ser feita de forma sigilosa via:

E-mail: fiscalizacao@creciro.gov.br

WhatsApp: (69) 9 9971-4468

Você pode denunciar ao CRECI informando:

- Nome da pessoa denunciada, se souber;
- Local onde a atividade ocorre;
- Capturas de tela de anúncios e conversas ou cópias de documentos;
- Datas e detalhes dos fatos.





IMOBILIÁRIAS

Esta cartilha possui caráter educativo e orientador, reunindo, de forma clara, objetiva e acessível, as principais obrigações legais, éticas e administrativas que devem ser observadas por corretores de imóveis e imobiliárias.

OBRIGAÇÕES ESSENCIAIS DA IMOBILIÁRIA

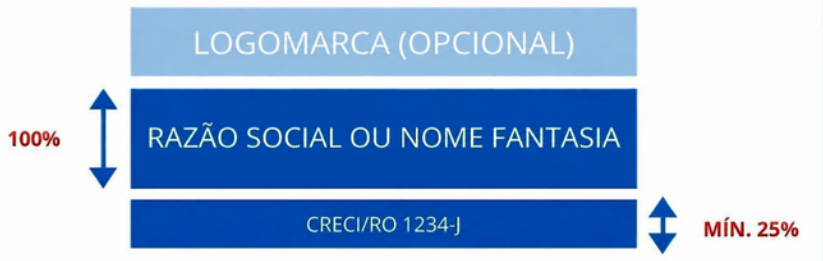
É fundamental a que as obrigações sejam atendidas, sendo elas:

Manter inscrição ativa no CRECI (pessoa física e jurídica)

Exibir obrigatoriamente o número do CRECI em:

- Anúncios publicitários (impressos, digitais e redes sociais)
- Placas, fachadas, sites e perfis de WhatsApp
- Documentos e contratos

Pessoas jurídicas devem utilizar a sigla CRECI + número + letra "J", em destaque mínimo de 25% do nome fantasia ou razão social.



Para todos os inscritos, a sigla identificadora do Conselho deverá ser obrigatoriamente grafada como CRECI/RO.



Art. 2° da Resolução COFECI n° 1.065/2007

*"A utilização pública de nome por extenso ou nome abreviado por pessoa física regularmente inscrita no CRECI poderá dar-se desde que seguido da expressão "**corretor de imóveis**", "**gestor imobiliário**" ou "**profissional liberal**", independente de outro adjetivo que possa figurar no anúncio ou documento com o objetivo de melhor qualificar o profissional."*

Toda publicidade imobiliária exige contrato escrito de intermediação.

Anúncios de loteamentos ou condomínios devem conter o número do registro ou da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis.

CONDUTAS VEDADAS - PRINCIPAIS INFRAÇÕES

01

Anunciar imóveis sem autorização escrita do proprietário.

02

Divulgar anúncios sem o número do CRECI.

03

Receber valores sem autorização expressa ou sem emitir recibo.

04

Praticar concorrência desleal ou desviar clientes de outros corretores.

05

Reter documentos ou valores pertencentes ao cliente.

06

Omitir informações relevantes ou apresentar dados incorretos sobre o negócio.

07

Anunciar de forma enganosa ou capciosa.

08

Exercer ou facilitar o exercício da profissão a pessoas não inscritas no CRECI.



DEVERES ÉTICOS FUNDAMENTAIS

- Atuar com honestidade, lealdade, zelo e probidade;
- Prestar informações completas e verdadeiras aos clientes;
- Recusar transações ilegais, injustas ou imorais;
- Firmar contrato escrito antes da prestação do serviço;
- Prestar contas sempre que houver solicitação ou ao final do negócio;
- Zelar pela imagem da profissão e pelo respeito entre colegas.



OBRIGAÇÕES ADMINISTRATIVAS IMPORTANTES

ATÉ 30 DIAS

Alteração cadastral

Comunique ao CRECI qualquer alteração nos dados cadastrais em até 30 dias após a mudança.

ATÉ 15 DIAS

Responsável técnico

Ao deixar a responsabilidade técnica, comunique ao CRECI em até 15 dias após a saída.

PRAZOS LEGAIS

Filiais e contratos

Providencie o registro de filiais e comunique as alterações contratuais nos prazos legais.

PAGAMENTO EM DIA

Anuidade

Pague a anuidade do CRECI até o vencimento.



SANÇÕES EM CASO DE IRREGULARIDADES

O descumprimento das normas pode gerar:

- Advertência verbal;
- Censura;
- Multa (de 1 a 6 anuidades, conforme a infração e a eventual reincidência);
- Suspensão do registro;
- Cancelamento da inscrição profissional.

ATUAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO

- A fiscalização do CRECI tem caráter educativo e preventivo;
- O profissional tem direito à ampla defesa e deve observar os prazos legais;
- Todos os documentos solicitados devem ser apresentados imediatamente ou no prazo indicado, conforme a notificação.

A regularidade profissional protege o corretor, valoriza a imobiliária e garante segurança ao consumidor.



COLABORADORES, SÍNDICOS E MORADORES

Esta cartilha possui caráter educativo e orientador, reunindo, de forma clara, objetiva e acessível, as principais obrigações legais, éticas e administrativas que devem ser observadas.

COLABORADORES, SÍNDICOS E MORADORES



A compra, venda, permuta ou locação de imóveis é atividade regulamentada pela Lei nº 6.530/1978.

É **ILEGAL** exercer a intermediação imobiliária sem inscrição no CRECI. A regra vale para síndicos, porteiros, funcionários e demais pessoas sem inscrição.



LEI DAS CONTRAVENÇÕES PENAIS

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.



O QUE É INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA?

- Anunciar imóvel para venda ou locação;
- Indicar compradores, vendedores ou locatários;
- Aproximar as partes interessadas;
- Negociar valores ou condições;
- Receber honorários, vantagens ou qualquer benefício.

ATENÇÃO: MESMO SEM PAGAMENTO, A PRÁTICA É CONSIDERADA INTERMEDIAÇÃO.

QUEM PODE INTERMEDIAR?

Somente corretores de imóveis com inscrição ativa no CRECI e imobiliárias devidamente registradas no Conselho, com corretor responsável técnico habilitado, podem exercer a intermediação imobiliária.

Qualquer outra pessoa está proibida por lei!

O QUE É PROIBIDO NO CONDOMÍNIO?

É vedado a síndicos, porteiros, zeladores, funcionários ou administradores:

- Informar sobre imóveis à venda ou para alugar;
- Fazer indicações de compradores ou proprietários;
- Guardar chaves para negociação;
- Anunciar imóveis em murais, grupos ou redes sociais do condomínio;
- Receber honorários, gratificação ou “recompensa”.



CONSEQUÊNCIAS LEGAIS

(art. 47, do Decreto-Lei nº 3.688/1941)

- Possibilidade de registro de ocorrência policial;
- Denúncia ao Ministério Público;
- Aplicação de multa e demais sanções legais;
- Eventual responsabilização do condomínio ou da administradora, conforme o caso.

RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO:

O síndico deve:



01 —
Impedir práticas ilegais no condomínio



02 —
Orientar funcionários e moradores



03 —
Evitar anúncios irregulares em áreas comuns



04 —
Exigir intermediação por profissional ou imobiliária habilitada.

A OMISSÃO PODE GERAR RESPONSABILIZAÇÃO.

COMO AGIR CORRETAMENTE?

- Para intermediação imobiliária, contrate SEMPRE um corretor de imóveis legalmente inscrito no CRECI;
- Verifique SEMPRE a regularidade do profissional;
- Encaminhe interessados diretamente ao corretor responsável;
- Em caso de dúvida, procure o CRECI-RO.

DENUNCIE O EXERCÍCIO ILEGAL

SUA DENÚNCIA É FUNDAMENTAL PARA COMBATER O EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO E PROTEGER A SOCIEDADE.

Clique no ícone e denuncie de forma responsável, com a tranquilidade de saber que sua identidade será preservada e sua denúncia tratada com sigilo.



E-mail:
fiscalizacao@creciro.gov.br



WhatsApp:
(69) 9971-4468

CRECI 24ª REGIÃO Rondônia