



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

12º VOLUME DE EMENTÁRIO

3a. TURMA DO PLENÁRIO

1a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 27.FEVEREIRO.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE - FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DA INQUILINA E DE SEU FIADOR - DÉBITO LOCATÍCIO SEM QUALQUER PROVIDÊNCIA JUDICIAL - PREJUÍZOS AOS INTERESSES DA DENUNCIANTE - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78.

É regra da profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação e de seus fiadores. A inobservância dessa regra, adicionada à existência de débito locatício, sem qualquer providência judicial, implica em ato de desídia e, conseqüentemente, em infração ético-disciplinar. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 431/02 - Comarca de Campinas

Querelante: MARIA DO CARMO CAMPOS

Querelado: RONALDO APARECIDO BUGATI MALFARA (CRECI 58.978-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - FALTA DE REPASSE DE METADE DO VALOR REFERENTE À MULTA CONTRATUAL PELA DESOCUPAÇÃO ANTECIPADA DO IMÓVEL SOB A JUSTIFICATIVA DE SEREM DEVIDAS AS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO ATÉ O TÉRMINO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE PROVA DE QUALQUER AJUSTE NESSE SENTIDO - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78.

A retenção de metade do valor referente à multa contratual pela desocupação antecipada do imóvel no curso da gestão de locação equivale ao crime de apropriação indébita, não merecendo prosperar a alegação de que teria sido descontado o valor referente à taxa de administração que seria devida até o término do contrato, por inexistir nos autos a prova de qualquer ajuste nesse sentido. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 432/02 - Comarca de Santos

Querelante: APARECIDA DE FATIMA R. MISAWA

Querelado: JULIO CEZAR MEHL (CRECI 27.966-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor referente à multa contratual, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA - NEGLIGÊNCIA NA COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS LOCATÍCIOS INADIMPLIDOS PELOS INQUILINOS - INÉRCIA NA TOMADA DE MEDIDAS TENDENTES AO DESPEJO DO INQUILINO - SUBLOCAÇÃO CONSENTIDA SEM A AUSÊNCIA DA DENUNCIANTE - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração da locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos e restando caracterizada a má administração imobiliária, seja pela inércia na tomada de medidas tendentes ao despejo do inquilino, seja pela negligência na cobrança de alugueres e encargos locatícios inadimplidos, bem como pela sublocação não consentida pela Denunciante, comete o inscrito a prática de ato de desídia, com infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 433/02 - Comarca de Itu

Querelante: ZILDA MARIA ZAPPAROLI

Querelado: JOSÉ MARIA SAVIOLI (CRECI 28.997-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de sessenta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - PREJUÍZO OCASIONADO AO LOCADOR POR INTENÇÃO DELIBERADA DO INSCRITO PELA FALTA DE PAGAMENTO DE VALOR DESTINADO AO PAGAMENTO DE IPTU

REGULARMENTE COBRADO DO INQUILINO - PRÁTICA QUE EQUIVALE A DE LOCUPLETAMENTO ILÍCITO - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Eventuais prejuízos ocasionados ao locador, em decorrência da má administração imobiliária, por intenção deliberada do inscrito, pela falta de pagamento, na sua totalidade, do valor referente à parcelas de IPTU regularmente cobrado do inquilino, configura a prática de ato que equivale a de locupletamento ilícito, incidindo a regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. A ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 434/02 - Comarca da Capital

Querelante: SHIZUO TOKUNAGA

Querelado: ALCIDES DE FARIA (CRECI 32.239-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da prestação de contas com o Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE VALOR DESTINADO AO PAGAMENTO DE IPTU - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valor destinado ao pagamento de IPTU por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 436/02 - Comarca de Marília

Querelante: SIRLEI BATISTA

Querelado: LUIZ LEOPOLDO SILVA E MELLO (CRECI 26.2236-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE VALORES - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 437/02 - Comarca da Capital

Querelante: MARIA LUCIA DUARTE BOURG

Querelado: ROGERIO DOS SANTOS TAVARES (CRECI 37.013-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - USO INDEVIDO DA CAUÇÃO LOCATÍCIA E VALOR EXCEDENTE A TRÊS ALUGUERES - AUSÊNCIA DE DEPÓSITO EM CADERNETA DE POUPANÇA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de depósito em caderneta de poupança da caução locatícia e a sua cobrança superior a três vezes o valor do aluguel, vão de encontro ao disposto no parágrafo 2º do artigo 38 da Lei 8.245/91, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 463/02 - Comarca da Capital

Querelante: VOLKER VERICH WERK
Querelado: NILTON NICOLAU (CRECI 20.483)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DE ATIVIDADE - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE DÉBITOS LOCATÍCIOS - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências cabíveis, no sentido de compelir o inquilino a resgatar o débito locatício, implica na prática de ato de desídia e a ausência de manifestação, faz presumir a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 474/02 - Comarca da Capital

Querelante: ALEJANDRO GALLO CAPUCCIO

Querelada: TALANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (CRECI 14.325-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe entre outros, a diligência no repasse dos alugueres na data aprezada e no recolhimento dos impostos municipais e a ausência de defesa após a regular notificação da Querelada, pressupõe a veracidade dos fatos alegados, restando caracterizada a desídia no cumprimento das obrigações, infringindo o disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 478/02 - Comarca de Guarulhos

Querelante: YOSHIMITSU OKABAYASHI

Querelada: MARTINS & TEIXEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 17.161-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte da inscrita que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, pressupõe a veracidade dos fatos alegados, restando caracterizada a infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 479/02 - Comarca de Santo André

Querelante: JOSÉ LUIZ SANCHES

Querelada: LAS VEGAS IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 11.170-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos kechichian

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - PEDIDO EXPRESSO DE ARQUIVAMENTO DA DENÚNCIA - INEXISTÊNCIA

DE DIREITOS INDISPONÍVEIS - FACULDADE DO DENUNCIANTE - PROCESSO ARQUIVADO.

Tendo sido juntada aos autos manifestação expressa da Denunciante informando que, em razão do acordo firmado entre as partes não teria mais interesse no prosseguimento do feito, não se tratando de direito indisponível, o arquivamento dos autos é a medida que se impõe.

Processo Disciplinar nº 482/02 - Comarca de Serra Negra

Querelante: LINA BOLOGNESU GIANELLI

Querelada: BARROSO IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA. (CRECI 01.262-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA - FALTA DE CUIDADO NECESSÁRIO NA AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS – LOCAÇÃO GARANTIDA ATRAVÉS DE UMA NOTA PROMISSÓRIA – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II DO DECRETO 81.871.78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão a verificação da idoneidade da ficha cadastral do inquilino, e a falta de observância dessa regra, aliada à ausência de providências para cobrança dos débitos locatícios e a aceitação de apenas uma nota promissória para garantir a locação incide em infração ético- disciplinar, restando caracterizada a infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 485/02 - Comarca de Mongaguá

Querelante: JORGE UMEI

Querelada: MOREIRA CONSULTORIA DE IMÓVEIS, VENDA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM GERAL S/C LTDA. (CRECI 13.714-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos prejuízos ocasionados ao Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA - FALTA DE CUIDADO NA AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DO DÉBITO LOCATÍCIO – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871.78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão a verificação da idoneidade da ficha cadastral do inquilino, no caso da intermediação de locação e a falta de observância dessa regra, aliada à ausência de providências para cobrança do débito locatício, demonstra flagrante desídia profissional, com total responsabilidade pelos prejuízos ocasionados ao Denunciante, restando caracterizada a infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 487/02 - Comarca de Praia Grande

Querelante: FRANJO STRIBL

Querelada: MARIA LUCIA PEREIRA (CRECI 41.205-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento dos prejuízos ocasionados ao Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação da denunciada pressupõe a veracidade dos fatos alegados, com a procedência da denúncia, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78, pela prática

de ato que a lei define como crime. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 486/02 - Comarca de São Paulo

Querelante: JOSÉ PAULO SOARES DE OLIVIERA E OUTROS

Querelado: MARCELO FERNANDO DE SOUZA FERNANDES (CRECI 52.640)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA - FALTA DE CUIDADO NECESSÁRIO NA AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO E DO FIADOR – MOROSIDADE PARA TOMAR AS PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS - PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II DO DECRETO 81.871.78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão a verificação da idoneidade da ficha cadastral do inquilino, e a falta de observância dessa regra, aliada à morosidade para tomar as providências para cobrança dos débitos locatícios, incide em infração ético-disciplinar, restando caracterizada a infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 491/02 - Comarca de Guarulhos

Querelante: JOÃO BARBOSA MARQUES FILHO e Querelada PETRÓPOLIS SITEMA DE HABITAÇÃO E LAZER LTDA. (CRECI 14.725-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME, PRATICADO POR PSEUDOCORRETOR NAS DEPENDÊNCIAS DA JURÍDICA - RESPONSABILIDADE DA INSCRITA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – VALIDADE – PRESUNÇÃO DE CULPA PELA AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871.78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrita que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, pouco importando terem os atos sido realizados por pseudocorretor nas dependências da jurídica, pois a responsabilidade é exclusiva da inscrita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A notificação por edital se justifica e a culpa se presume, quando os meios para se encontrar o paradeiro da denunciada se esgotaram. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 492/02 - Comarca da Capital

Querelante: ANA DE JESUS FERREIRA

Querelada: ITA SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 02.277-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação corroborada aos documentos juntados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na inicial. Ademais, é de responsabilidade exclusiva do corretor a pesquisa documental de pretensão locatário, de modo a garantir a segurança das partes envolvidas. A inobservância dessa regra, causando prejuízos ao locador, incide em infração ética, nos termos do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 495/02 - Comarca da Capital

Querelante: PEDRO CHINELATO

Querelado: JOSÉ PEREIRA CAMPOS (CRECI 05.217-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até o ressarcimento do cheque sustado, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Clóvis César Rocha

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES E FALTA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS VIII E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, aliada aos documentos já acostados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na exordial, consubstanciados na retenção indevida de valores e falta de prestação de contas, incidindo a regra do artigo 38, inciso s VIII e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 496/02 - Comarca de Santos

Querelante: GIACOMA DE MARZO

Querelado: SILVIO SALGADO (CRECI 41.400-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ele com sua inscrição cancelada por débito (fls.46/48), aguardando-se eventual reativação, seja em razão de pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Clóvis César Rocha

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DE IPTU - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, aliada aos documentos já acostados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na exordial, consubstanciados na retenção indevida de valores destinados ao pagamento de IPTU, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 497/02 - Comarca de Santos

Querelante: JOSELINO MOTA DE BRITO

Querelado: SILVIO SALGADO (CRECI 41.400-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ele com sua inscrição cancelada por débito (fls.50/51), aguardando-se eventual reativação, seja em razão de pedido de reabilitação ou de decisão judicial”.

Relator: Conselheiro Clóvis César Rocha

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação corroborada aos documentos juntados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na exordial, consubstanciada em desídia na administração de locação, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 499/02 - Comarca da Capital

Querelante: FRANCISCO FLÁVIO PEREIRA

Querelada: JEILDA DE SOUZA (CRECI 50.224-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.44/45), aguardando-se eventual

reativação, seja em razão de pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DE ALUGUEL E CONDOMÍNIO - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, aliada aos documentos já acostados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na exordial, consubstanciados na desídia e retenção indevida de valores, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 502/02 - Comarca da Capital

Querelante: AURENIVIA PEREIRA GALVÃO DIAS

Querelada: SANTE ADM. E EMPR. IMOB. LTDA (CRECI 12.767-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES - JUSTIFICATIVA DE SEREM DEVIDOS HONORÁRIOS PELA INTERMEDIÇÃO DA VENDA DE UM IMÓVEL DO DENUNCIANTE - IMPERTINÊNCIA EXISTÊNCIA DE VIAS JUDICIAIS PARA PLEITEAR EVENTUAIS DIREITOS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871.78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não merece justificativa a alegação de que a retenção de valores pertencentes ao Denunciante no curso da administração de locação de imóvel seria em decorrência de serem devidos honorários referentes à intermediação da venda de um imóvel, pois existem vias judiciais para pleitear eventuais direitos e promover a competente ação de cobrança, restando, caracterizada a prática de ato que a lei define como crime, infringindo o disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 503/02 - Comarca da Capital

Querelante: DEMETRIO DARY PELLEGRINI

Querelada: FM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. (CRECI 11.661-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos.

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – SISTEMA DE "ALUGUEL GARANTIDO" – OBRIGAÇÃO QUE INDEPENDE DO EFETIVO PAGAMENTO DOS ALUGUERES - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871.78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

O contrato de administração pelo sistema de "aluguel garantido" impõe ao administrador a obrigação de pagar ao locador os alugueres, independente de seu efetivo recebimento pelo locatário e na data aprazada. O descumprimento dessa obrigação configura infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 505/02 - Comarca de Osasco

Querelante: DIOGENES DE SOUZA BRITO

Querelada: IMOBILIÁRIA PORTEIRA DO RIO GRANDE S/C LTDA. (CRECI 16.038-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUERES E FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS - EXISTÊNCIA DE ACORDO FIRMADO ENTRA AS PARTES PARA QUITAÇÃO DOS DÉBITOS, QUE AFASTA EVENTUAL CULPA OU OMISSÃO POR PARTE DA INSCRITA - DENÚNCIA IMPROCEDENTE - PROCESSO ARQUIVADO.

A existência de acordo celebrado para quitação dos débitos afasta qualquer alegação de desídia, não restando portanto, caracterizada eventual culpa ou omissão por parte da Querelada. Denúncia improcedente. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 507/02 - Comarca da Capital

Querelante: MARIA DE FATIMA BOTELHO PETERHANS

Querelada: CM IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. (CRECI 06.806-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 509/02 - Comarca da Capital

Querelante: LUIZ BATISTA AFONSO

Querelada: MARCOS ALFAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 04.655-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 510/02 - Comarca da Capital

Querelante: CLAUDETE MARIA STOREL

Querelada: EQUIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 16.362-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA - AUSÊNCIA DE MEDIDAS JUDICIAIS PARA SALVAGUARDAR OS INTERESSES DO PROPRIETÁRIO - MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de medidas judiciais para salvaguardar os interesses do proprietário de imóvel por si administrado, embora devidamente contratado, demonstra a existência de infração ética, consubstanciada

em desídia na administração de locação de imóvel, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 518/02 - Comarca de Santos

Querelante: PAULO MARTINS JUNIOR

Querelada: S & S SOUZA E ASSESSORIA IMOB. S/C LTDA (CRECI 12.903-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO DE DOCUMENTOS – MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA -- INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E VIII, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de documentos sob alegação de que somente a entregaria mediante pagamento de multa, não merece prosperar, uma vez que existe meios legais para a cobrança dos valores que julgar de direito. Agindo dessa forma, infringiu a regra do artigo 38, incisos II e VIII, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 519/02 - Comarca de Campinas

Querelante: JANDIRA RODRIGUES

Querelada: STATUS ADM. IMOV. TEL.COND. S/C LTDA. (CRECI 12.258-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE NEGLIGÊNCIA – ENTREGA DE DOCUMENTOS ÀO LOCADOR SEM AUTORIZAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO EM PROESSO JUDICIAL MOVIDO CONTRA O DENUNCIANTE - DEFESA ACOLHIDA, POIS TERIA ELA CUMPRIDO O SEU MISTER COMO ADMINISTRADORA – AUSÊNCIA DE INFRAÇÃO ÉTICA – DENÚNCIA IMPROCEDENTE. PROCESSO ARQUIVADO.

Os fatos denunciados foram devidamente justificados pela Querelada e acolhidos por este Conselho, uma vez que agiu ela em conformidade com seu mister na administração de locação objeto desta. Ausência de infração ética. Denúncia improcedente. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 521/02 - Comarca da Capital

Querelante: JUAREZ DA SILVA SANTOS

Querelada: ITAIPU MERC. IMOV. ADM. S/C LTDA (CRECI 02.530-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE NEGLIGÊNCIA – AUSÊNCIA DE MEDIDAS JUDICIAIS PARA COMPELIR INQUILINO INADIMPLENTE A PAGAR DÉBITOS ORIUNDOS DA LOCAÇÃO – MANIFESTAÇÃO NÃO-ACOLHIDA – DENÚNCIA PROCEDENTE – INCIDÊNCIA DO ARTIGO 38, INCISO II, DEC. 81.871/78.

Embora tenha a Querelada apresentado manifestação, seus argumentos não merecem prosperar, pois deixou ela de tomar as devidas medidas para salvaguardar os interesses do Querelante. Incidência ao artigo 38, inciso II, do dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 523/02 - Comarca de São Paulo

Querelante: JOSÉ CARLOS LUCENTINI

Querelada: FALCHI IMOVEIS S/C LTDA (CRECI 14.334-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição pelo período de 30 (trinta) dias, cumulado com multa de 03 (três) anuidades.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia
3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE DESÍDIA – EXIGÊNCIA DE CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO PARA PROPOSITURA DE AÇÃO PARA RETOMAR O IMÓVEL – PROVIDÊNCIA A CARGO DO PROPRIETÁRIO – DEFESA ACOLHIDA - DENÚNCIA IMPROCEDENTE – PROCESSO ARQUIVADO.

A propositura de qualquer ação judicial no curso ou no término da locação, não se insere no conjunto de obrigações do administrador, pois visa exclusivamente interesses do locador. Nessa condição, condicionar o ajuizamento de ações judiciais ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios é perfeitamente correta, não implicando em ato de desídia. Denúncia improcedente. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 524/02 - Comarca de São Paulo
Querelante: CÉLIA REGINA DE PAULO QUINTO
Querelada: IMOBILIÁRIA DEMARKI S/C LTDA (CRECI 12.875-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia
3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA - AUSÊNCIA DE MEDIDAS JUDICIAIS PARA SALVAGUARDAR OS INTERESSES DO PROPRIETÁRIO - DEFESA APRESENTADA NÃO AFASTA A INFRAÇÃO ÉTICA EXISTENTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de medidas judiciais para salvaguardar os interesses do proprietário de imóvel por si administrado, embora devidamente contratado, demonstra a existência de infração ética, consubstanciada em desídia na administração de locação de imóvel, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 525/02 - Comarca de São José dos Campos
Querelante: ANA NOGUEIRA
Querelado: DAVID CARVALHO DA SILVA (CRECI 39.643-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia
3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

DEFESA - FALTA DE APRESENTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES, ALÉM DE TER A DENUNCIADA DEIXADO DE FORNECER AO DENUNCIANTE UMA VIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de defesa faz presumir, a veracidade dos fatos alegados na denúncia, consubstanciados na retenção indevida de alugueres recebidos no curso da gestão de locação de imóvel de propriedade do Denunciante, além de ter a Denunciada deixado de fornecer ao mesmo uma via do contrato de locação, restando caracterizada a infração ao disposto no artigo 38, incisos VIII e X do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 480/02 - Comarca de Santo André
Querelante: REGINALDO JOSÉ SANGIACOMO
Querelada: LAS VEGAS IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 11.170-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian
3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

HONORÁRIOS – PARCERIA – DISCORDÂNCIA SOBRE O VALOR DEVIDO, POR SER INFERIOR AO CONVENCIONADO - INEXISTÊNCIA DE DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS DO VALOR EFETIVAMENTE

CONVENÇIONADO ENTRE AS PARTES, COMPETINDO AO JUDICIÁRIO DIRIMIR A QUESTÃO SOBRE EVENTUAL DIREITO AO RECEBIMENTO DE HONORÁRIOS – DENÚNCIA IMPROCEDENTE – PROCESSO ARQUIVADO.

A constatação da inexistência de documentos comprobatórios do valor que realmente teria sido convencionado entre as partes, aliado ao fato de ser de competência do Judiciário dirimir a questão sobre eventual direito ao recebimento de honorários, demonstrando os fatos denunciados tão somente uma divergência de valores, sem a denotação de cometimento de infração ético-disciplinar impõe o arquivamento dos autos. Denúncia improcedente. Processo Arquivado

Processo Disciplinar nº 511/02 - Comarca da Capital

Querelante: EGLELIA APARECIDA PELLINI

Querelada: LAERTE DE JOÃO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.920-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIACÃO - FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS RIGOROSAMENTE CERTOS AO OFERECER O NEGÓCIO, OCASIONANDO PREJUÍZOS AOS DENUNCIANTES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 4º, INCISO II DO CEP E ARTIGO AO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão a apresentação de dados rigorosamente certos ao oferecer o negócio e a sua realização sem a observância desse requisito, acarretando prejuízos aos denunciantes, implica em infração ética. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, pressupõe a veracidade dos fatos alegados, restando caracterizada a infração ao disposto no artigo 4º, inciso II do CEP e artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 424/02 - Comarca de Guarujá

Querelantes: JAIRO GREGÓRIO DE FREITAS e VALERIA M DE FREITAS

Querelada: WAGNER IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 05.161-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIACÃO - COMPRA E VENDA - RETENÇÃO DE VALOR - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete ato que a lei define como crime, o inscrito que, no desenrolar de uma intermediação imobiliária, se apropria de valor pago a título de complementação de sinal, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 435/02 - Comarca da Capital

Querelante: EVA MARGARIDA CAETANO

Querelado: WILSON TADEU FIRMINO (CRECI 27.582-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIACÃO - FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS RIGOROSAMENTE CERTOS AO OFERECER O NEGÓCIO - AUSÊNCIA DE CUIDADO AO SE NTEIRAR DE TODAS AS SUAS CONDIÇÕES, COMPROVADA ATRAVÉS DE DOCUMENTOS JUNTADOS AOS AUTOS - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

No termo do Código de Ética Profissional, é obrigação do inscrito inteirar-se de todas as

circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo a seu cliente, além de ser obrigado a apresentar dados rigorosamente certos sobre o imóvel, fato que restou comprovado através de documentos juntados aos autos apontando restrições em nome da vendedora. Infração à regra do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 438/02 - Comarca de Santo André

Querelante: SANDRA MARGARETE DE CARVALHO

Querelado: CARLOS EDUARDO BORGES GARCIA (CRECI 44.767-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de sessenta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Washington Domingos Quintas, em face da ausência justificada do Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS RIGOROSAMENTE CERTOS AO OFERECER O NEGÓCIO – CONSTATAÇÃO DE IRREGULARIDADES EXISTENTES NA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL, ALÉM DA RECUSA DA DENUNCIADA EM DEVOLVER O CHEQUE EMITIDO EM SEU FAVOR - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 4º, INCISO I E II DO CEP E ARTIGO AO 38, INCISO VIII, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão a verificação da regularidade da documentação do imóvel intermediado e o negócio realizado sem a observância desse requisito, acarretando a sua não conclusão, obrigando a denunciante a sustar o cheque emitido em favor da denunciada diante da recusa em devolvê-lo, implica em infração ética. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, pressupõe a veracidade dos fatos alegados, restando caracterizada a infração ao disposto no artigo 4º, inciso I e II do CEP e artigo 38, inciso VIII, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 483/02 - Comarca de Guarujá

Querelante: SANDRA MARIA GONÇALEZ BARBOSA DE MOURA

Querelada: ALIANÇA CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 07.151-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO – CONTRATO COM GARANTIA DE SEGURO - FIANÇA - CONSTATAÇÃO POSTERIOR DE QUE A CARTA DE SEGURO-FIANÇA TERIA SIDO FALSIFICADA PELO CORRETOR DE SEGUROS - INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA DENUNCIADA, QUE TERIA TOMADO TODOS OS CUIDADOS NECESSÁRIOS NA ELABORAÇÃO DA FICHA CADASTRAL DO INQUILINO – DENÚNCIA IMPROCEDENTE – PROCESSO ARQUIVADO.

Tendo sido constatado que a Querelada no curso da intermediação da locação teria tomado os cuidados necessários na elaboração da ficha cadastral do inquilino, além de ter ela paralisado o processo de locação quando constatada a fraude cometida pelo corretor de seguros, não pode ser ela responsabilizada pela apresentação de uma carta de seguro -fiança falsificada pelo corretor de seguros. Denúncia improcedente. Processo Arquivado

Processo Disciplinar nº 484/02 - Comarca da Capital

Querelante: IVONE PEDREIRA CASSEMIRO

Querelada: CAMARGO DIAS IMÓVEIS LTDA. (CRECI 00.793-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO - PONTO COMERCIAL - SINAL RECEBIDO - NEGÓCIO NÃO REALIZADO - RETENÇÃO INDEVIDA - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X DO DECRETO 81.871.78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valor pago pelo Denunciante a título de sinal e princípio de pagamento numa intermediação da aquisição de um ponto comercial, que não restou concluída, em razão de não ter o proprietário do imóvel conhecimento da transação, caracteriza a prática de ato que a lei define como crime,

com infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 490/02 - Comarca de Praia Grande

Querelante: RUI MORÃO CUNHA

Querelada: LUIZ BONFIM IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. (CRECI 09.200-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO - DOCUMENTAÇÃO - FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS CERTOS AO OFERECER O NEGÓCIO – IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DO IMÓVEL - RESPONSABILIDADE DA INTERMEDIADORA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871.78 E ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A apresentação de dados certos ao oferecer o negócio, comprovando a regularidade do imóvel intermediado, por ser regra da profissão, é obrigação do inscrito e independe de exigência do comprador. A intermediação realizada sem a observância dessa regra, levando a erro o comprador, por constatação posterior de irregularidades existentes na documentação do imóvel, implica em infração ética. Outrossim, referente à questão se serem ou não devidos ou não os honorários, compete ao Judiciário dirimir essa questão, que refoge à competência deste Conselho. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 493/02 - Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARIA MADADLENA DE OLIVEIRA

Querelada: ALTINA MATHEUS MACHADO (CRECI 54.306-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO MAL SUCEDIDA – RETENÇÃO INDEVIDA DA CAUÇÃO LOCATÍCIA - AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS PROBATÓRIOS NA DEFESA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X , DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de documento probatório do quanto alegado em defesa, aliada aos documentos já acostados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na exordial, consubstanciados na retenção indevida da caução locatícia, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 494/02 - Comarca da Capital

Querelante: SUELY ALVES GRACIANO

Querelado: JOÃO BATISTA DE FIGUEIREDO (CRECI 47.873-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até prova do efetivo ressarcimento do valor referente a caução locatícia à Querelante, devidamente corrigido, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Clóvis César Rocha

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DE IPTU - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS VIII E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, aliada aos documentos já acostados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na exordial, consubstanciados na retenção indevida de valores destinados ao pagamento de IPTU, incidindo a regra do artigo 38, incisos VIII e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 498/02 - Comarca de Santos

Querelante: SUZETE APARECIDA S. ARRUDA

Querelada: SANDRA REGINA MALIAUKA (CRECI 53.109-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a satisfatória prestação de contas à Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades

Relator: Conselheiro Clóvis César Rocha

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA – RETENÇÃO INDEVIDA DO SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO – NEGOCIAÇÃO NÃO CONCLUÍDA - CONSTATAÇÃO DO FALECIMENTO DO QUERELADO - PROCESSO ARQUIVADO

Constatado o falecimento do Querelado, o prosseguimento do processo restaria prejudicado, motivo pelo qual o arquivamento do presente feito é medida que se impõe. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 500/02 - Comarca de Praia Grande

Querelante: SUELI APARECIDA BARROS DE SOUZA

Querelado: GETULIO JOSÉ LIVINO (CRECI 19.093-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo em virtude do falecimento do Querelado.

Relator: Conselheiro Clóvis César Rocha

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA DE TERRENO E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALOR REFERENTE AO SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO, ALÉM DO VALOR REFERENTE À DOCUMENTAÇÃO E OUTRAS DESPESAS – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valor pago a título de sinal e princípio de pagamento, além do valor referente à despesa com documentação e outras despesas na intermediação de um lote que não restou concluída, caracteriza a prática de ato que a lei define como crime, infringindo o disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 504/02 - Comarca da Capital

Querelante: ALONSO COSTA DE FREITAS

Querelada: RIACHUELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 16.038-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO - DESÍDIA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL NEGOCIADO - DESCUMPRIMENTO DO ACORDO FIRMADO NA JUCON - RESPONSABILIDADE DA DENUNCIADA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Resta configurada a desídia da Denunciada, quando esta se descursa em tomar as providências necessárias para a regularização do imóvel negociado, deixando de cumprir o acordo firmado na Junta de Conciliação, incidindo a infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 513/02 - Comarca da Capital

Querelante: DEBORAH RAMOS ROSA

Querelada: IMOBILIÁRIA VITORIA S/C LTDA. (CRECI 00.324-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva de ter sido a questão solucionada, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO FIADOR – PREJUÍZOS AOS INTERESSES DO DENUNCIANTE – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE

É regra da profissão, a aferição do fiador, no caso de intermediação de locação. A ausência dessa providência, que restou configurada através da documentação acostada aos autos, demonstra flagrante desídia profissional, com total responsabilidade pelos prejuízos ocasionados ao Querelante. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 515/02 - Comarca de São José dos Campos

Querelante: NILTON GARCIA BALIERO

Querelada: INVEST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 08.391-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA - DESÍDIA - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO - OCUPAÇÃO DO IMÓVEL ANTES DA COMPETENTE APROVAÇÃO, ATRAVÉS DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RECUSA NA DESOCUPAÇÃO COM PREJUÍZOS AO DENUNCIANTE RESPONSABILIDADE DA DENUNCIADA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A própria defesa da Denunciada comprova a desídia na intermediação da venda do imóvel do Denunciante quando alega que não teria qualquer responsabilidade pelo ocorrido, pois é obrigação do profissional apresentar dados rigorosamente certos ao oferecer o negócio antes de oferecê-lo, checando a regularidade da documentação quando realiza uma intermediação imobiliária e a ausência dessas providências, com prejuízos ocasionados ao Denunciante, configura infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 516/02 - Comarca da Capital

Querelante: CLAUDIO SÉRGIO RUSSO BODO

Querelada: EVIDÊNCIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 16.548-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de sessenta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos prejuízos ocasionados ao Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA – DOCUMENTAÇÃO IRREGULAR – FALTA DE APRESENTAÇÃO – REGRA DA PROFISSÃO - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A apresentação de documentos que comprovem a regularidade do imóvel intermediado, por ser regra da profissão, é obrigação do inscrito e independe de exigência do comprador. A intermediação realizada sem a observância dessa regra, levando a erro comprador, por constatação posterior de que o imóvel estaria sendo objeto de leilão, implica em infração ética, com total responsabilidade da intermediadora pelos prejuízos causados. Incidência do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 517/02 - Comarca da Capital

Querelante: LUIS CARLOS ALVES DA SILVA

Querelada: GÂNDARA IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 11.584-J) .

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Clóvis César Rocha

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO - TAXA DE CONTRATO - COBRANÇA DO LOCATÁRIO - CONTRAÇÃO PENAL - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Absolutamente irregular a cobrança da taxa de contrato do locatário, tendo em vista expressa disposição da Lei 8245/91, que reputa, no inciso I, do artigo 43, como contração penal essa prática. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 527/02 - Comarca de Osasco

Querelante: ALCINO CESAR CABRAL DE MORAES

Querelada: IMOBILIÁRIA SÃO JOSÉ OSASCO S/C LTDA. (CRECI 04352-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – DESÍDIA – IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL PERTENCENTE AO CDHU – INEXISTÊNCIA DE DOCUMENTOS QUE COMPROVEM O ENVOLVIMENTO DO DENUNCIADO NOS FATOS DENUNCIADOS – PROCESSO ARQUIVADO.

Constatada a inexistência de elementos que comprovem o envolvimento do Querelado nos fatos denunciados, consubstanciados na intermediação da compra de um imóvel pertencente ao CDHU, cuja propriedade não poderia ser transferida, impõe o arquivamento dos autos. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 528/02 - Comarca da Capital

Querelante: DANIEL BAPTISTA RODRIGUES

Querelado: JOÃO AUGUSTO DOS SANTOS (CRECI 32.807-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – DESÍDIA – DOCUMENTAÇÃO IRREGULAR – IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão, a verificação da regularidade da documentação do imóvel intermediado. Negócio realizado sem a observância dessa regra, impossibilitando a transferência do imóvel, implica em infração ética e a ausência de manifestação, quando devidamente notificada, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 529/02 - Comarca de Praia Grande

Querelante: MARIA DAS GRAÇAS A. SANTOS

Querelada: MARIA APARECIDA DA SILVA (CRECI 44.297-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA – RECUSA DOS VENDEDORES EM PROVIDENCIAR A DOCUMENTAÇÃO PARA O REGISTRO DO IMÓVEL, ALIADO À RECUSA DE DEVOLVER O VALOR PAGO A TÍTULO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO – INEXISTÊNCIA DE CULPA DO DENUNCIADO - DENÚNCIA IMPROCEDENTE – PROCESSO ARQUIVADO.

Inexiste culpa do inscrito quando ocorre a recusa dos vendedores em providenciar a documentação necessária para o registro do imóvel, além da recusa dos mesmos em devolver o valor pago a título de sinal e princípio de pagamento. Denúncia improcedente. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 530/02 - Comarca de São José dos Campos

Querelante: APARECIDA MINHOTO KAWAMOTO

Querelado: JAMIL SIMÃO (CRECI 45.359-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.
Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran
3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – RETENÇÃO DE VALOR PERTENCENTE AOS DENUNCIANTES COMPROVADA PELA PRÓPRIA DEFESA APRESENTADA PELO DENUNCIADO - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete ato que a lei define como crime a inscrita que, no desenrolar de uma intermediação imobiliária, se apropria de valor pertencente aos denunciantes, que restou comprovada pela própria defesa apresentada pelo denunciado. Infração ao disposto no artigo 38, inciso x, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 531/02 - Comarca de Osasco
Querelantes: JOSÉ LUIZ DA PAZ E AVALAINE MESSIAS SOUSA DA PAZ
Querelado: ITANIEL BEZERRA CAVALCANTI (CRECI 46.338-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran
3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – RETENÇÃO DE VALOR PERTENCENTE AOS DENUNCIANTES COMPROVADA PELA PRÓPRIA CONFISSÃO DO DENUNCIADO EM AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete ato que a lei define como crime o inscrito que, no curso da administração de locação, se apropria de valor pertencente aos denunciantes, que restou comprovada pela própria confissão do denunciado em audiência de conciliação. Infração ao disposto no artigo 38, inciso x, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 532/02 - Comarca de Santo André
Querelante: YUTAKA KASAI
Querelado: NIKOLAUS GEORGIOS HATZIS (CRECI 10.120-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran
3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO - TAXA DE CONTRATO - COBRANÇA DO LOCATÁRIO – CONTRAÇÃO PENAL - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Absolutamente irregular a cobrança da taxa de contrato do locatário, tendo em vista expressa disposição da Lei 8245/91, que reputa, no inciso I, do artigo 43, como contravenção penal essa prática. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 729/02 - Comarca de Osasco
Querelante: ALCINO CESAR CABRAL DE MORAES
Querelada: MERCEDES ARANEGA DE MIRANDA (CRECI 19.037-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi
3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO – TAXA DE CONTRATO – COBRANÇA DO LOCATÁRIO –

CONTRAVENÇÃO PENAL – RESPONSABILIDADE DO DENUNCIADO – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Absolutamente irregular a cobrança da taxa de contrato do locatário, tendo em vista expressa disposição da Lei 8245/91, que reputa, no inciso I, do artigo 43, como contravenção penal essa prática, que uma vez comprovada, faz incidir a infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 730/02 - Comarca de Osasco

Querelante: ALCINO CESAR CABRAL DE MORAES

Querelado: CANTIDIO APARECIDO DE MIRANDA (CRECI 21.069-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – DESÍDIA – IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL PERTENCENTE AO CDHU – ALEGAÇÃO DE TER SIDO O FATO DENUNCIADO PRATICADO POR TERCEIRO – IMPERTINÊNCIA – RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO PROFISSIONAL – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Pouco importa que o fato denunciado, consubstanciado na intermediação da compra de um imóvel pertencente ao CDHU, cuja propriedade não poderia ser transferida, tenha sido praticado por terceiro no seu escritório, por ser exclusiva a responsabilidade do inscrito. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 731/02 - Comarca da Capital

Querelante: DANIEL BAPTISTA RODRIGUES

Querelado: FRANCISCO PEDRO TIDOSIO FILHO (CRECI 48.760-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento dos prejuízos ocasionados ao Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

LOCAÇÃO - LOCUPLETAMENTO ILÍCITO – PREJUÍZO AOS INTERESSES CONFIADOS À DENUNCIADA EM RAZÃO DE TER ELA DEIXADO DE DEVOLVER O VALOR PAGO PELA QUERELANTE NA INTERMEDIÇÃO QUE NÃO RESTOU CONCLUÍDA, EM RAZÃO DE NÃO TER O PROPRIETÁRIO DESOCUPADO O IMÓVEL - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação da Querelada faz presumir como verdadeira a alegação de que teria ela se locupletado às custas da Denunciante, deixando de devolver o valor cobrado, correspondente a um aluguel, além do valor cobrado a título de despesas para análise de documentação numa intermediação da locação que não restou concluída, em razão da não desocupação do imóvel pelo proprietário. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 475/02 - Comarca da Capital

Querelante: JANAINA APARECIDA DOS SANTOS

Querelada: HONORIO CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 08.050-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Washington Domingos Quintas, em face da ausência justificada do Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

LOCAÇÃO – DENUNCIANTE INQUILINA - RESCISÃO DE CONTRATO EM RAZÃO DO IMÓVEL JÁ ENCONTRAR-SE LOCADO POR INTERMÉDIO DE UMA OUTRA IMOBILIÁRIA A UM TERCEIRO - FALTA DE PROVIDÊNCIAS POR PARTE DA INSCRITA PARA SOLUCIONAR A QUESTÃO - AUSÊNCIA DE CULPA - DENÚNCIA IMPROCEDENTE - PROCESSO ARQUIVADO

Não pode ser acolhida denúncia apresentada por inquilina, alegando que seu contrato teria sido rescindido pelo fato do imóvel já encontrar-se locado a um terceiro, em razão de ausência de culpa por parte da inscrita, que teria sido possivelmente levada a erro, pois teria procuração assinada pela

proprietária do imóvel, tudo a indicar ser ela a única detentora do instrumento de mandato. Denúncia improcedente. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 476/02 - Comarca de Bauru

Querelante: NEIDE APARECIDA DIAS

Querelada: W. HANISCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 14.118-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da improcedência da denúncia.

Relator: Conselheiro Washington Domingos Quintas, em face da ausência justificada do Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

LOCAÇÃO - PROVA DE TER SIDO PROMOVIDO ACORDO ENTRE AS PARTES - PEDIDO EXPRESSO DE ARQUIVAMENTO DA DENÚNCIA - INEXISTÊNCIA DE DIREITOS INDISPONÍVEIS - FACULDADE DO DENUNCIANTE - PROCESSO ARQUIVADO

Tendo sido juntada aos autos a prova do acordo firmado entre as partes, informando ter sido a questão solucionada, bem como a solicitação expressa de arquivamento pelos denunciante, não se tratando de direito indisponível, o arquivamento dos autos é a medida que se impõe.

Processo Disciplinar nº 481/02 - Comarca de Praia Grande

Querelante: ANTONIO PINHO E VERA LUCIA PINHO

Querelada: NATHAN IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 17.374-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Washington Domingos Quintas, em face da ausência justificada do Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

LOCAÇÃO - INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO - EXIGÊNCIA DE DUPLA GARANTIA LOCATÍCIA, CONSISTENTE EM FIANÇA E CAUÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871.78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A exigência de dupla garantia em contrato de locação, consistente em fiança e caução, constitui contravenção penal, nos termos do artigo 43, inciso II, da Lei 8245/91, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 506/02 - Comarca de Osasco

Querelante: MEDIAÇÃO GROUND S/C LTDA.

Querelada: INCA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 13.967-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO - PROVA DA DEVOLUÇÃO DO VALOR INDEVIDAMENTE RETIDO, REFERENTE AO PAGAMENTO DE IPTU - RECURSO PROVIDO - PROCESSO ARQUIVADO.

Tendo o Querelado provado a devolução do valor indevidamente retido, no curso de administração de locação e, não sofrendo qualquer impugnação por parte do Querelante, justifica-se a reforma de anterior decisão que lhe impôs a pena de cancelamento da inscrição. Recurso provido para substituir a pena anteriormente imposta. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 017/02 - Comarca de Guarulhos

Querelante: PEDRO LUIZ MARQUI

Querelado: ADELMO NUNES DE ARAÚJO (CRECI 44.686-F)

Decisão: por unanimidade de votos, pelo provimento do pedido de reconsideração, substituindo-se a pena de cancelamento da inscrição anteriormente imposta, pelo arquivamento do processo.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

PERMUTA DE IMÓVEL - DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES - AUSÊNCIA DE DEFESA -

PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa por parte da Querelada, corroborada aos documentos acostados aos autos, trazem a presunção de veracidade dos fatos a si imputados, consubstanciada na desídia e retenção indevida de valores na intermediação de permuta de imóvel, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 501/02 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: VALDIR DA COSTA FRANCISCO

Querelada: ROSCH ASSESSORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA (CRECI 12.767-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição pelo prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prova do ressarcimento os valores retidos em favor do Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades.

Relator: Conselheiro Clóvis César Rocha

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

TABELA DE HONORÁRIOS – DECLARAÇÃO FIRMADA COM O OBJETIVO DE SERVIR DE PROVA EM PROCESSO JUDICIAL, AFIRMANDO QUE A CORRETAGEM COBRADA NA COMPRA DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS DA REGIÃO DE BORBOREMA SERIA DE 3% SOBRE O VALOR DA VENDA – OBRIGAÇÃO DO INSCRITO DE RESPEITAR O VALOR ESTABELECIDO NA TABELA DO SINDICATO DE CORRETORES DE IMÓVEIS, DEVIDAMENTE HOMOLOGADA POR ESTE CONSELHO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 6º, INCISOS V E X, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão o respeito ao percentual estabelecido na Tabela do Sindicato dos Corretores de Imóveis, devidamente homologada por este Conselho e a desobediência dessa regra, comprovada através de declaração com o objetivo de servir de prova em processo judicial, afirmando que a corretagem cobrada na compra de imóveis rurais e urbanos da região de Borborema seria de 3%, infringe o inscrito o disposto no artigo 6º, incisos V e X, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 488/02 - Comarca de Borborema

Querelante: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 2ª REGIÃO Querelado: ELDECIO CLOVIS BORALLI (CRECI 52.626-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

TERMO DE REPRESENTAÇÃO – NORMA INFRINGIDA QUE NÃO FAZ PARTE DA HIPÓTESE NELE CAPITULADA – INFRUTÍFERA A ANULAÇÃO E LAVRATURA DE UM NOVO EM RAZÃO DA OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – PROCESSO ARQUIVADO.

Se o Termo de Representação deixa de capitular a norma efetivamente infringida, tem-se como correta a sua anulação e a lavratura de um novo em substituição ao anterior, abrindo-se novo prazo de defesa e prosseguimento do processo. Entretanto, resulta infrutífera essa providência, quando constatada a ocorrência da prescrição da punibilidade, nos termos do artigo 68 e seguintes do CPD. Processo Arquivado

Processo Disciplinar nº 514/02 - Comarca de São José dos Campos

Querelante: CELSO RAYMUNDO DE SOUZA

Querelada: CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 12.766-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====

PROCESSO ADMINISTRATIVO – EXERCÍCIO ILEGAL DE PROFISSÃO – INEXISTÊNCIA DE PROVAS SUFICIENTES DO EXERCÍCIO ILEGAL DE PROFISSÃO POR PARTE DO QUERELADO – APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS DE EXERCER O QUERELADO ATIVIDADE DIVERSA DA INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO CONHECIDO E PROVIDO – PROCESSO

ARQUIVADO.

Inexistindo nos autos a prova efetiva de encontrar-se o Querelado exercendo ilegalmente a profissão de corretor de imóveis, além de ter sido juntado aos autos documentos comprobatórios de exercer o Querelado atividades diversas da intermediação imobiliária, o arquivamento dos autos é a medida que se impõe. Pedido de Reconsideração conhecido e provido. Processo Arquivado

Processo Administrativo nº 1018/03 - Comarca da Capital

Querelante: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 2ª REGIÃO

Querelado: ALISSON MENDES DOS SANTOS.

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer do pedido de reconsideração e dar-lhe provimento.

Relator: Conselheiro Washington Domingos Quintas, em face da ausência justificada do Conselheiro Luiz Carlos kechichian

3a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.02.2007

=====



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

13º VOLUME DE EMENTÁRIO

2a. TURMA DO PLENÁRIO

1a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 27.MARÇO.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E LINHA TELEFÔNICA – ALEGAÇÃO DE RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES - AUSÊNCIA DE PROVA MATERIAL – DENÚNCIA IMPROCEDENTE.

Inexistindo nos autos qualquer prova material do envolvimento do Querelado com os fatos denunciados, o arquivamento é medida que se impõe, nos termos do artigo 41, do Dec. 81.871/78. Denúncia improcedente. Processo Arquivado

Processo Disciplinar nº 175/02 - Comarca da Capital
Querelante: JEANE DOS SANTOS ALMEIDA
Querelado: JOSUÉ PIRES BASTOS (CRECI 43.296-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – REPASSE DOS ALUGUERES COM ATRASO E AUSÊNCIA DE COBRANÇA DE MULTA - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUEL -AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – VALIDADE - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II E X DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa aliada aos documentos carreados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na denúncia. Ademais, a retenção de alugueres por parte de corretor que administra locação equivale a crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, II e X, Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 254/02 - Comarca da Osasco
Querelante: JOSÉ ANTÔNIO DE CARVALHO
Querelada: VENDBENS NEG. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 07.410-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – VALIDADE - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa aliada aos documentos carreados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na denúncia. Ademais, a retenção de valores destinados ao pagamento de cotas condominiais, devidamente adimplidos pelo inquilino, por parte de corretor que administra locação equivale a crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente

Processo Disciplinar nº 323/02 - Comarca da Capital
Querelante: VALERIANO MONTEZ SANDRI
Querelada: TOCA ADM. DE BENS S/C LTDA. (CRECI 06.154-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro WAGNER ARTUZO
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO PELO SISTEMA DE "ALUGUEL GARANTIDO" – DESÍDIA COMPROVADA NA GESTÃO DA LOCAÇÃO, INDEPENDENTE DA ANÁLISE DA QUESTÃO DA OBRIGATORIEDADE DA GARANTIA DOS ALUGUERES POR PARTE DA QUERELADA – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS ALUGUERES INADIMPLIDOS PELO INQUILINO - NFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências para cobrança dos débitos inadimplidos pelo inquilino configura negligência por parte da administradora, independente da análise da questão da obrigatoriedade de garantir os alugueres, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 535/02 - Comarca de Osasco
Querelante: JOSÉ NUNES FERNANDES
Querelada: VIVENDA IMÓVEIS LTDA. (CRECI 13.339-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de sessenta dias, prorrogáveis até a prova da quitação do valor devido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades, que deixará de ser executada, em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada a pedido, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DE ALUGUERES - DEFESA NÃO ACOLHIDA – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II, VIII E X DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores destinados ao pagamento de alugueres, devidamente adimplidos pelo inquilino, por parte de inscrito que administra locação equivale a crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, II, VIII e X, Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 538/02 - Comarca de Osasco

Querelante: ZÉLIA MARIA DE SOUZA ARRUDA

Querelado: SERGIO PAULO DEVIDES (CRECI 47.508-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição pelo período de 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto à Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE VALORES DESTINADO AO PAGAMENTO DE ALUGUERES, CONDOMÍNIO E MULTA CONTRATUAL – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – DEFESA NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A sentença judicial de natureza condenatória em face da jurídica, a qual a Querelada é responsável técnica, demonstra claramente a cognição exauriente havida nos autos e a sua conseqüente condenação e, com efeito, a procedência da denúncia contra si formulada neste Conselho, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 539/02 - Comarca da Capital

Querelante: ADÉLIA DE ARAÚJO RIBEIRO

Querelada: SILVANA PINHEIRO MENDONÇA (CRECI 47.991-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de Suspensão da inscrição da Querelada pelo período de 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas em face da Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades, que deixará de ser executada em razão da informação de que a mesma estaria com sua inscrição cancelada a pedido (fls.201/202), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro João Modesto

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – EXIGÊNCIA DE DUPLA GARANTIA E COBRANÇA INDEVIDA DE TAXAS – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A exigência de dupla garantia locatícia e cobrança indevida de taxas, para efetivação de uma locação por parte de inscrito que administra locação, configura-se a prática que a lei define como crime, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 540/02 - Comarca de Campinas

Querelante: CRECI 2ª REGIÃO

Querelada: LINDALVA TOLEDO (CRECI 42.560-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão da informação de que a mesma estaria com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.37), aguardando-se eventual reativação, seja em razão de pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro João Modesto

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de imobiliária que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 545/02 - Comarca da Capital

Querelante: OSWALDO LUIZ RAVANINI

Querelada: IBIRAPUERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (CRECI 00.562-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS, ALÉM DE FORJAR UMA SEGUNDA LOCAÇÃO SEM EXPRESSA ANUÊNCIA DA REQUERENTE - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete a prática de ato que a lei define como crime a inscrita que no curso da administração da locação promove uma segunda locação sem a expressa anuência do denunciante, através de falsificação de assinaturas, aliada à desídia da Querelada, consubstanciada na ausência de providências para cobrança dos encargos locatícios inadimplidos e, sua falta de manifestação, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 548/02 - Comarca da Capital

Querelante: GERALDO AMBRA FERREIRA

Querelada: VITTA HOUSE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 00.562-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS – ALEGAÇÃO DE TER SIDO CANCELADO O INSTRUMENTO DE MANDATO QUANDO PROPOSTA AÇÃO JUDICIAL – IMPERTINÊNCIA QUANDO COMPROVADA NOS AUTOS A DESÍDIA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A alegação de que teria sido cancelado o instrumento de mandato quando proposta a ação judicial, objetivando a cobrança dos débitos torna-se impertinente quando resta comprovada a desídia da denunciada através dos documentos acostados aos autos. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 549/02 - Comarca da Capital

Querelante: OMAR HORACIO SALVATORI

Querelada: VITTA HOUSE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 00.562-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME –

APROPRIAÇÃO INDÉBITA - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte da inscrita que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 550/02 - Comarca da Capital

Querelante: MYOKO ONISHI

Querelada: RICCO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.821-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUERES E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

O repasse extemporâneo de alugueres e a retenção indevida de valores caracteriza infração ético-disciplinar por parte da inscrita que administra a locação, e sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 552/02 - Comarca da Capital

Querelante: PAULO DE BORBA

Querelada: RICCO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.821-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE DESÍDIA NA AFERIÇÃO DE IDONEIDADE DO LOCATÁRIO E FIADOR – DOCUMENTAÇÃO FALSA – PREJUÍZOS CAUSADOS À LOCADORA - DEFESA ACOLHIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, II, DO CEP- DENÚNCIA IMPROCEDENTE. PROCESSO ARQUIVADO.

A documentação carreada aos autos demonstram ter a Querelada agido em conformidade com seu mister, exigindo toda documentação de praxe tanto do locatário como fiadora, não sendo constatado qualquer restrição em nome de ambos. Ademais o conhecimento técnico do inscrito que administra imóvel, não ultrapassa os limites do conhecimento de uma perícia técnica, motivo pelo qual não vislumbra-se qualquer cometimento de infração ética. Denúncia improcedente. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 553/02 - Comarca da Capital

Querelante: MARISLEI ESTRELLA MARINO

Querelada: REQUINTE IMÓVEIS LTDA. (CRECI 773-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro João Modesto

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA EM RAZÃO DE NÃO TER TOMADO QUALQUER PROVIDÊNCIA COM RELAÇÃO AO DÉBITO DE IPTU DEIXADO PELA LOCATÁRIA, AO TÉRMINO DA LOCAÇÃO – CONFISSÃO DO ATO NA MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação de inscrito que administra locação, o acompanhamento periódico do recebimento dos alugueres e demais encargos oriundos da locação. A ausência dessa regra incide em infração ética, nos termos do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 557/02 - Comarca de Jundiá

Querelante: IOLANDA PROCÓPIO PINHEIRO

Querelado: EDISON MENARDO (CRECI 11.163-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de

censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.
Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES, ALÉM DE COBRAR DUPLA GARANTIA LOCATÍCIA - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – CONFISSÃO NA MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II E X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte de inscrito que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, e a exigência de dupla garantia locatícia constitui em contravenção penal, nos termos do artigo 43, II, da Lei 8.245/91, incidindo a regra do art. 38, II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 558/02 - Comarca de São José do Rio Preto
Querelante: FRANCISCA HELENA ALVES
Querelado: LUIZ CARLOS CÂMARA (CRECI 12.394-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – APROPRIAÇÃO INDÉBITA - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 732/02 - Comarca da Capital
Querelante: MYOKO ONISHI
Querelado: MARCELO NERY DE SOUZA (CRECI 52.726-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUERES E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

O repasse extemporâneo de alugueres e a retenção indevida de valores caracteriza infração ético-disciplinar por parte do inscrito que administra a locação, e sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 734/02 - Comarca da Capital
Querelante: PAULO DE BORBA
Querelado: MARCELO NERY DE SOUZA (CRECI 52.726-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – CONSTATAÇÃO DE FALECIMENTO DO QUERELADO – PROCESSO ARQUIVADO.

Constatado o falecimento do Querelado, a continuidade do feito resta prejudicada, razão pela qual, o arquivamento dos autos é a medida que se impõe. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 813/02 - Comarca da Capital
Querelante: OSWALDO LUIZ RAVANINI
Querelado: AMELIO CANDIDO ZEI (CRECI 16.646-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da constatação do falecimento do Querelado.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

DESRESPEITO À INTERMEDIÇÃO CONFIADA AO DENUNCIANTE – CONTATO DIRETO COM O PROPRIETÁRIO, SEM PRÉVIA NOTIFICAÇÃO POR ESCRITO – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO XV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ético-disciplinar o corretor que aceita incumbência de transação entregue a outro colega de profissão, sem dar-lhe prévio conhecimento por escrito, entrando em contato com o proprietário diretamente por telefone. Incidência da regra do artigo 38, inciso XV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 546/02 - Comarca de Marília
Querelante: RUBENS NERES SANT'ANA
Querelada: TOCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 05.764-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES E DE CAUÇÃO LOCATÍCIA - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres e de caução locatícia por parte da inscrita que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 533/02 - Comarca da Capital
Querelante: ARNALDO CARRER
Querelada: SALES HOUSE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 16.363-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE CUIDADO NA ELABORAÇÃO DA FICHA CADASTRAL DO INQUILINO E DO FIADOR, ENTRE OUTRAS IRREGULARIDADES - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de cuidados necessários na elaboração da ficha cadastral do inquilino e do fiador configura negligência por parte da administradora e, tendo a denunciada apresentado tão somente documentação comprobatória de ter ela ingressado com a competente ação de despejo, sem a prova devida da aferição da idoneidade dos pretendes à locação, configura a infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 534/02 - Comarca de São José dos Campos
Querelante: ANIS CURY
Querelada: NATIVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 08.067-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de sessenta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

INTERMEDIACÃO – FALTA DE RESSARCIMENTO DO VALOR REFERENTE ÀS DESPESAS EFETUADAS PARA A REGULARIZAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL DA DENUNCIANTE APÓS A DESISTÊNCIA DA COMPRADORA - IMPERTINÊNCIA - RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA, ALIADO À AUSÊNCIA DE CULPA DA DENUNCIADA PELA NÃO CONCLUSÃO DO NEGÓCIO - DENÚNCIA IMPROCEDENTE.

Tendo sido constatada a ausência de responsabilidade da denunciada pela não conclusão do negócio pela compradora, aliado ao fato de não poder ela ser responsabilizada pelos gastos referentes à documentação do imóvel, visto que são encargos da própria denunciante impõe o arquivamento dos autos. Denúncia improcedente.

Processo Disciplinar nº 537/02 - Comarca da Capital

Querelante: MARIA DE LOURDES CUOCO

Querelada: MÁRCIA HADDAD MUSSI (CRECI 51.383-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da improcedência da denúncia.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

INTERMEDIACÃO DE COMPRA E VENDA – RECUSA EM DAR RECIBO DE COMISSÃO – DEFESA NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO CONFIGURADA – INCIDÊNCIA À REGRA DO ART. 4º,VIII, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE .

Independentemente à que título teria o inscrito recebido valores, deveria ele dar o devido recibo a quem quer que seja. Infração ao artigo 4º, VIII, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 544/02 - Comarca da Capital

Querelante: ENNIO DENDI CHAVES

Querelado: JANIO CÉSAR SANTOS (CRECI 53.712-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 01 (uma) anuidade.

Relator: Conselheiro João Modesto

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

INTERMEDIACÃO DE LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE DESÍDIA NA AFERIÇÃO DAS INFORMAÇÕES CADASTRAS COMPLETAS – DOCUMENTAÇÃO FALSA – PREJUÍZOS CAUSADOS À LOCADORA - DEFESA ACOLHIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78- DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não merece guarida a alegação de inscrito que intermedeia locação, de que a certidão falsa de propriedade de imóvel teria sido recepcionada diretamente pela locadora e que as chaves do imóvel teriam sido por ela entregues diretamente à locatária, uma vez que a locação se encontrava à cargo do Querelante, tendo ele inclusive recebido os honorários pela intermediação, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec.81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 556/02 - Comarca de Campinas

Querelante: RENATA PORTINELLI

Querelado: VIRMONDES MODESTO NEVES (CRECI 21.142)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro João Modesto

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

INTERMEDIACÃO – VENDA DE TERRENO – PROMESSA DE REVENDA EM TRINTA DIAS PELO DOBRO DO VALOR PAGO NÃO CUMPRIDA- APROPRIAÇÃO DE PARTE DO VALOR - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ART. 38,X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação, faz presumir como verdadeiros os fatos narrados na denúncia, consubstanciados em retenção indevida de parte do valor pago a título de compra de terreno, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 559/02 - Comarca de Osasco

Querelante: RICARDO BLOISE

Querelado: EDER DE ALMEIDA TAVARES (CRECI F 52.404).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis, até a prova efetiva da devolução do valor apropriado, devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

INTERMEDIACÃO – VENDA DE IMÓVEL – PAGAMENTO DE PARTE DO PREÇO ATRAVÉS DE IMÓVEL COM IRREGULARIDADES - OMISSÃO DA DENUNCIADA – E APROPRIAÇÃO DE VALORES - RESPONSABILIDADE PELOS PREJUÍZOS CAUSADOS - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 4º, II, DO CEP E ART. 38,X DO DECRETO 81.871/78- DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão, apresentar dados rigorosamente certos ao oferecer um negócio a conduta do denunciado, permitido que imóvel com irregularidades na obra, na documentação e débitos de IPTU, fosse recebido pelo denunciante como parte de pagamento na venda de seu imóvel, implica em desídia, ademais se apropriando de valores comete infração à regra do artigo 4º, inciso II, do CEP e artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 561/02 - Comarca de Osasco

Querelante: MIRNA DERVINIS DIONISIO

Querelado: CARLOS EDUARDO PRADO (CRECI F 42.842)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a juntada aos autos de documentos que comprovem a inexistência de ônus sobre o imóvel entregue ao Querelante como parte de pagamento e devolução dos valores apropriados, cumulada com multa de três anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

INTERMEDIACÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES E DE CAUÇÃO LOCATÍCIA – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres e de caução locatícia por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 814/02 - Comarca da Capital

Querelante: ARNALDO CARRER

Querelado: ANTONIO CARLOS DE O. VALÊNCIO (CRECI 23.998-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de sessenta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento dos valores indevidamente retido, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

INTERMEDIACÃO - FRAUDE PERPRETADA COM INTENÇÃO DELIBERADA DE LOCUPLETAMENTO ILÍCITO – APROPRIAÇÃO INDÉBITA DO RESULTADO EM PREJUÍZO DO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A intermediação realizada mediante artifício, negociando de forma fraudulenta propriedade do denunciante, com a intenção deliberada de apropriar-se do resultado do negócio e causando-lhe prejuízos, constitui infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 164/03 - Comarca de Praia Grande

Querelante: JOSÉ MONTEIRO DE ARAUJO

Querelada: IMOBILIÁRIA MAR AZUL LTDA. (CRECI 09.949-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de sessenta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento dos prejuízos ocasionados ao Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – APROPRIAÇÃO DE VALOR PAGO PELO COMPRADOR MEDIANTE ARDIL, OCULTANDO DO DENUNCIANTE O REFERIDO VALOR – AUSÊNCIA DE DOCUMENTO COMPROBATÓRIO DA QUITAÇÃO DO TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA FIRMADO ENTRE AS PARTES - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II E X DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A obtenção de vantagem ilícita, mediante ardil, por apropriar-se o inscrito de quantia paga pelo comprador, ocultando do denunciante o referido pagamento, ocasionando prejuízos ao mesmo, caracteriza a prática de ato que a lei define como crime, infringindo o disposto no artigo 38, inciso II e X do Decreto 81.871/78 . Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 263/03 - Comarca de Peruíbe
Querelante: FRANCISCO EDUARDO DE OLIVEIRA CASTRO
Querelado: MANOEL REIS GUEDES (CRECI 46.934-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da quitação do Termo de Confissão de Dívida, de modo a comprovar o ressarcimento dos prejuízos ocasionados ao Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

HONORÁRIOS – INTERMEDIÇÃO DE IMÓVEL – COBRANÇA DE VALOR SUPERIOR AO LIMITE ESTABELECIDO NA TABELA OFICIAL – COBRANÇA INDEVIDA – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 6º, V, DO CEP.

Comprovado nos autos a cobrança de honorários em valor superior ao limite estabelecido na tabela oficial, torna-se flagrante a infração à regra do artigo 6º, inciso V, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 560/02 - Comarca de Osasco
Querelante: GILMAR RODRIGUES SILVA
Querelado: EDER DE ALMEIDA TAVARES (CRECI F -52.404).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução do valor cobrado a maior do Querelante, devidamente atualizado desde o desembolso até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de três anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – COBRANÇA INDEVIDA DE TAXA PARA AFERIÇÃO DE IDONEIDADE DE PRETENSO LOCATÁRIO E MULTA PELA NÃO CONCRETIZAÇÃO DA LOCAÇÃO – CONTRAÇÃO PENAL – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE .

Absolutamente irregular a cobrança da famigerada “taxa” para obtenção de informações cadastrais de pretenso locatário, bem como a cobrança de multa pela não concretização da locação. Agindo assim, além de tal conduta representar uma contração penal, expressa no inciso I, do artigo 43, da Lei 8.245/91, também incide em infração ética nos termos do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 520/02 - Comarca de São Paulo
Querelante: JANAINA LOURENÇO CINTRA
Querelada: VERÃO IMÓVEIS S/C LTDA (15.150-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello
1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE

VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, em infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 551/02 - Comarca da Capital

Querelante: GILBERTO SOARES SILVA

Querelada: RICCO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 15.821)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E FALTA DE REPASSE DE ALUGUERES - “SISTEMA DE ALUGUEL GARANTIDO” – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz pressupor a verdade dos fatos narrados na denúncia, consistentes em desídia e falta de repasse dos alugueres devidos, em razão de administração de locação pelo sistema de “aluguel garantido”. Infração a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 579/02 - Comarca de Osasco

Querelante: JOSÉ DE SOUZA FILHO

Querelada: IMOBILIÁRIA PINHEIRO S/ C LTDA. (CRECI J - 14.900)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a apresentação de prestação de contas e pagamento dos valores apurados como devido ao Querelante, devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de três anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – JUSTIFICATIVA DE RESCISÃO DA ADMINISTRAÇÃO – DEFESA NÃO ACOLHIDA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A documentação juntada aos autos comprova a alegação da denunciante contra o denunciado de retenção indevida de valores, no curso de gestão de locação de imóvel, com incidência da regra do art. 38, inciso X, do Decreto 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 591/02 - Comarca de Guarulhos

Querelante: PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Querelada: LIDER IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 12.494)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada por já se encontrar com sua inscrição cancelada. Deixo de sugerir a instauração de processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – JUSTIFICATIVA EM FACE DE DIFICULDADES FINANCEIRAS – DEFESA NÃO ACOLHIDA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A documentação juntada aos autos comprova a alegação da denunciante contra o denunciado de retenção indevida de valores, no curso de gestão de locação de imóvel, com incidência da regra do art. 38, inciso X, do Decreto 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 592/02 - Comarca de Guarulhos

Querelante: PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Querelada: LIDER IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J-12.494)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada por já se encontrar com sua inscrição cancelada. Deixo

de sugerir a instauração de processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – JUSTIFICATIVA EM FACE DE DIFICULDADES FINANCEIRAS – DEFESA NÃO ACOLHIDA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A documentação juntada aos autos comprova a alegação que contra si pesa, consubstanciada em retenção indevida de valores, no curso de gestão de locação de imóvel, com incidência da regra do art. 38, inciso X, do Decreto 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 593/02 - Comarca de Guarulhos

Querelante: PODER JUDICIÁRIO DE SÃO PAULO

Querelada: LIDER IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J-12.494)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada por já se encontrar com sua inscrição cancelada. Deixo de sugerir a instauração de processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – RETENÇÃO DE VALORES – POR JURÍDICA – RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retido indevidamente valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciado, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 733/02 - Comarca da Capital

Querelante: GILBERTO SOARES SILVA

Querelado: MARCELO NERY DE SOUZA (CRECI F 52.726)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO DE LOCAÇÃO– DESÍDIA E FALTA DE REPASSE DE ALUGUERES - “SISTEMA DE ALUGUEL GARANTIDO” – POR JURÍDICA – RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz pressupor a verdade dos fatos narrados na denúncia, consistentes em desídia e falta de repasse dos alugueres devidos, em razão de administração de locação pelo sistema de “aluguel garantido”. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 737/02 - Comarca de Osasco

Querelante: JOSÉ DE SOUZA FILHO

Querelado: DNÉRRIO DA SILVA CHAGAS (CRECI F 05.272)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a apresentação de prestação de contas e pagamento dos valores apurados como devido ao Querelante, devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de três anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – COBRANÇA INDEVIDA DE TAXA PARA AFERIÇÃO DE IDONEIDADE DE PRETENSO LOCATÁRIO E MULTA PELA NÃO CONCRETIZAÇÃO DA LOCAÇÃO – CONTRAVENÇÃO PENAL – ATO

QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Absolutamente irregular a cobrança da famigerada “taxa” para obtenção de informações cadastrais de pretenso locatário, bem como a cobrança de multa pela não concretização da locação. Agindo assim, além de tal conduta representar uma contravenção penal, expressa no inciso I, do artigo 43, da Lei 8.245/91, também incide em infração ética nos termos do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 853/02 - Comarca de São Paulo

Querelante: JANAINA LOURENÇO CINTRA

Querelado: CARLOS ALBERTO TURRINI (15.843-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, em infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 921/02 - Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ EDUARDO FILIOLIA

Querelada: RICCO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 15.821)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retido indevidamente valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciado, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 922/02 - Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ EDUARDO FILIOLIA

Querelado: MARCELO NERY DE SOUZA (CRECI F 52.726)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, em infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 932/02 - Comarca da Capital

Querelante: SERGIO YOSHIDA

Querelada: RICCO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 15.821)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – RETENÇÃO DE VALORES – POR JURÍDICA – RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retido indevidamente valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciado, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 933/02 - Comarca da Capital

Querelante: SERGIO YOSHIDA

Querelado: MARCELO NERY DE SOUZA (CRECI F 52.726)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOTEAMENTO IRREGULAR – AUSÊNCIA DE ALVARÁ DE EDIFICAÇÃO E HABITE-SE - INTERMEDIÇÃO RESIDENCIAL – MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II E X, DEC. 81.871/78 E ART. 4º, II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A intermediação de unidade autônoma sem alvará de edificação e habite-se, por si só é falta considerada de extrema gravidade, visto tratar-se de obrigação do profissional a verificação da regularidade do imóvel antes de ofertá-lo ao público. Infração ao artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 522/02 - Comarca de São Paulo

Querelante: BENEDITA PEREIRA LUZIA

Querelada: MODULAR NEG. IMOB. LTDA (17.344-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

LOTEAMENTO IRREGULAR – AUSÊNCIA DE ALVARÁ DE EDIFICAÇÃO E HABITE-SE - INTERMEDIÇÃO RESIDENCIAL – MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II E X, DEC. 81.871/78 E ART. 4º, II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE .

A intermediação de unidade autônoma sem alvará de edificação e habite-se, por si só é falta considerada de extrema gravidade, visto tratar-se de obrigação do profissional a verificação da regularidade do imóvel antes de ofertá-lo ao público. Infração ao artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 727/02 - Comarca de São Paulo

Querelante: BENEDITA PEREIRA LUZIA

Querelado: PEDRO RINALDO DUDA (45.106-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X DO DECRETO 81.871/78 - DEÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, em infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 167/03 - Comarca da Capital

Querelante: FELIPE CHUSYD

Querelada: RICCO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J - 15.821)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – RETENÇÃO DE VALORES – POR JURÍDICA – RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retido indevidamente valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciado, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 168/03 - Comarca da Capital

Querelante: FELIPE CHUSYD

Querelado: MARCELO NERY DE SOUZA (CRECI F -52.726)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X DO DECRETO 81.871/78 - DEÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, em infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 169/03 - Comarca da Capital

Querelante: NEUSA DE OLIVEIRA CARNOVALI

Querelada: RICCO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 15.821)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – RETENÇÃO DE VALORES – POR JURÍDICA – RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retido indevidamente valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciado, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 170/03 - Comarca da Capital

Querelante: NEUSA DE OLIVEIRA CARNOVALI

Querelado: MARCELO NERY DE SOUZA (CRECI F 52.726)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X DO DECRETO 81.871/78 - DEÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos de alugueres e encargos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, em infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 524/03 - Comarca da Capital

Querelante: LUIZ PAULO ZOTTI

Querelada: RICCO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 15.821)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – RETENÇÃO DE VALORES – POR JURÍDICA – RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retido indevidamente valores recebidos de alugueres e encargos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciado, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 525/03 - Comarca da Capital

Querelante: LUIZ PAULO ZOTTI

Querelado: MARCELO NERY DE SOUZA (CRECI F 52.726)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE QUE A ADMINISTRADORA ESTARIA SE RECUSANDO A ENTREGAR A VIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO À LOCATÁRIA, BEM COMO AS CONTAS DE LUZ – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II E VIII, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, VII, DO CEP- DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, corroborada ao documento de fls. 06 trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na denúncia, incidindo a regra do artigo 38, II e VIII, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, VII, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 554/02 - Comarca de São José dos Campos

Querelante: TATIANA MARTINS BENTIM DE SOUZA

Querelada: SHARON IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 13.881-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro João Modesto

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

LOTEAMENTO IRREGULAR – VENDA DE LOTES POR INSCRITO – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO CONFIGURADA – INCIDÊNCIA À REGRA DO ART. 38, II E X, DEC. 81.871/78 E ART. 4º, II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A venda de terreno em loteamento irregular é crime tipificado em Lei (6.766/79) e, como tal, considerada infração gravíssima, que impõe a cassação de registro. Infração ao artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 541/02 - Comarca da Capital

Querelante: ELIZETE ROSA DA SILVA

Querelado: PAULO NASANORU NEGORO (CRECI 30.677).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro João Modesto

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

PERÍCIA JUDICIAL – AUSÊNCIA DO ENCARGO ASSUMIDO - PREJUÍZOS CAUSADOS A TERCEIROS – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa aliada aos documentos carreados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na inicial. Ademais, a ausência de encargo devidamente assumido por parte

de inscrito neste Conselho, que, por conseguinte teria causado prejuízos a terceiros, comete ato de desídia em seu mister, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 542/02 - Comarca de Sumaré

Querelante: PODER JUDICIÁRIO DE SÃO PAULO

Querelada: MARIA CRISTINA JANINE BIGLIA (CRECI 25.081-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição pelo período de 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro João Modesto

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DECURSO DE MAIS DE CINCO ANOS ENTRE A DATA DA VERIFICAÇÃO DO FATO E A LAVRATURA DO TERMO DE REPRESENTAÇÃO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 68 E S/S DO CPD – PROCESSO ARQUIVADO.

Tendo em vista o decurso do prazo de mais de cinco anos entre a data da verificação do fato e da lavratura do Termo de Representação, ocorre a prescrição da punibilidade, deixando o processo de ter razão para prosseguir, pois todos os seus atos subsequentes seriam inúteis. Aplicação da regra do artigo 68 e s/s do CPD. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 476/03 - Comarca da Capital

Querelante: PODER JUDICIÁRIO-SP

Querelado: MAURO DE GODOI FARIAS (CRECI 19.255-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====

TAXA DE CONTRATO – COBRANÇA DO LOCATÁRIO – CONTRAÇÃO PENAL – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE .

Absolutamente irregular a cobrança da famigerada “taxa de contrato” do locatário, tendo em vista expressa disposição da Lei 8.245/91, que reputa, no inciso I, do artigo 43, como contravenção penal essa prática. Infração ao artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 853/02 - Comarca de São Paulo

Querelante: JANAINA LOURENÇO CINTRA

Querelado: CARLOS ALBERTO TURRINI (CRECI 15.843-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo período de 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro RUBERVAL RAMOS CASTELLO

1a. Sessão da 2a. Turma do Plenário, realizada em 27.03.2007

=====



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

14º VOLUME DE EMENTÁRIO

1a. TURMA DO PLENÁRIO

1a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 24.ABRIL.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

ADMINISTRAÇÃO DE LOICAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO EQUIVALENTE AO CRIME DE APROPRIAÇÃO INDÉBITA - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de alugueres por parte de imobiliária que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita e a falta de manifestação da denunciada pressupõe a veracidade dos fatos alegados, incidindo a regra do art. 38, X, Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 429/02 - Comarca de Santo André

Querelante: LUIZ FRANCI GOMES

Querelada: GAILLARD IMÓVEIS E ADM. S/C LTDA. (CRECI 06.338-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOICAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO EQUIVALENTE AO CRIME DE APROPRIAÇÃO INDÉBITA - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de alugueres por parte de imobiliária que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita e a falta de manifestação da denunciada pressupõe a veracidade dos fatos alegados, incidindo a regra do art. 38, X, Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 717/02 - Comarca de Santo André

Querelante: LUIZ FRANCI GOMES

Querelado: ARTUR NOGUEIRA FERREIRA (CRECI 23.409-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DA CAUÇÃO LOCATÍCIA - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – VALIDADE - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa aliada aos documentos carreados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na denúncia. Ademais, a retenção de valores por parte de inscrito que administra locação equivale a crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, Dec. 81.871/78 e Art. 6º, IV, do CEP. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 578/02 - Comarca de Campinas

Querelante: MARIA INÊS GHILARDI LUCENA

Querelada: IMOBILIÁRIA LUIZ LENTE S/C LTDA. (CRECI 04.871-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – VALIDADE - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa aliada aos documentos carreados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na denúncia. Ademais, a retenção de valores por parte de inscrito que administra locação equivale a crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 580/02 - Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ LUIZ RANIERI

Querelada: JOSÉ CAPUANO EMPR. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 04.997-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.42/50), aguardando-se eventual reativação, seja em razão de

pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – VALIDADE - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X DO DEC. 81.871/78 . - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa aliada aos documentos carreados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na denúncia. Ademais, a retenção de valores por parte de inscrito que administra locação equivale a crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 738/02 - Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ LUIZ RANIERI

Querelado: JOSÉ ROBERTO CAPUANO (CRECI 31.837-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES, IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 581/02 - Comarca de Taboão da Serra

Querelante: AFONSO FRADE DE SOUZA

Querelada: CORREA & SANTOS CONS. DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 06.932-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a efetiva prestação de contas junto ao Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades.

Relator: Conselheira Valentina Apda. De Fátima Caran

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES, IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte de inscrito que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 739/02 - Comarca de Taboão da Serra

Querelante: AFONSO FRADE DE SOUZA

Querelado: JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS (CRECI 29.319-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a efetiva prestação de contas junto ao Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades.

Relator: Conselheira Valentina Apda. De Fátima Caran

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A ausência de defesa, aliada aos documentos carreados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na inicial. Ademais, a retenção de alugueres por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 583/02 - Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARIA DE LOURDES FLORO

Querelada: BEIJA FLOR IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 16.395-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheira Valentina Apda. De Fátima Caran

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – SISTEMA DE “ALUGUEL GARANTIDO” – OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUE INDEPENDE DO EFETIVO RECEBIMENTO DOS ALUGUERES – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, aliada aos documentos carreados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na inicial. Ademais, o contrato de administração pelo sistema do “aluguel garantido” impõe à imobiliária a obrigação de pagar ao locador, os alugueres, independentemente de seu efetivo recebimento pelo locatário, incidindo, dessa forma a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 584/02 - Comarca de Santo André

Querelante: PAULO VINÍCIUS C. FERNANDES

Querelada: CASABELLA IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 08.113-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas ao Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades, que deixará de ser executada em razão da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada a pedido (fls.50/55), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheira Valentina Apda. De Fátima Caran

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE VALORES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete ato que a lei define como crime a inscrita que se apropria de valores no curso da administração de locação e a culpa por ausência de defesa se presume, quando esgotados os meios para localizar o paradeiro da denunciada. Incidência da regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 599/02 - Comarca da Capital

Querelante: BERENICE BASTOS BRAMUCCI

Querelada: SANTE ADM E EMPR IMOBS LTDA. (CRECI 7.411-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte da inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 601/02 - Comarca da Capital

Querelante: ANTONIO LUIZ LAMONDE

Querelada: EQUIPE EMPR IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 16.382-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte da inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 602/02 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: MARIA LIGIA FURLAM

Querelada: DIRETRIZ CONS IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 07.414-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro em face da ausência justificada do Conselheiro João batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA – ATRASO NO PAGAMENTO DE ALUGUERES, NÃO RESTANDO COMPROVADO O ALEGADO ACORDO FIRMADO COM O DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe o pagamento dos alugueres na data apazada e, não restando comprovado o alegado acordo firmado com o denunciante, resta configurada a desídia por parte da denunciada. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 605/02 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: VALDEMAR GERBELLI

Querelada: DIRETRIZ CONS IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 07.414-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Conselheiro: Sabino Sidney Pietro, em face da ausência justificada do Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA, EM RAZÃO DE TER A DENUNCIADA DEIXADO DE PROVIDENCIAR O LAUDO DE VISTORIA FINAL QUANDO DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO INQUILINO, ALÉM DE TER ELA DEIXADO DE PROMOVER O REAJUSTE ANUAL DO ALUGUEL - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Resta caracterizada a desídia da Denunciada quando a mesma, no curso da administração de locação, deixa de providenciar o laudo de vistoria final quando da desocupação do imóvel pelo inquilino, impossibilitando a cobrança de eventuais danos ocasionados no imóvel, além de deixar de promover o reajuste anual do aluguel. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 610/02 - Comarca de Salto

Querelante: ALEX COLTRO

Querelada: BARÃO PART E CONS DE IMOV S/C LTDA. (CRECI 14.698-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE DESÍDIA POR NÃO INCLUIR O VALOR DO IPTU NOS RECIBOS DE ALUGUERES – DEFESA ACOLHIDA PARCIALMENTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II,

DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A inexistência de contrato de prestação de serviços por parte de inscrito que administra locação, por ser regra da profissão, faz presumir como verdadeiras as alegações denunciadas, incidindo a regra do art. 38, II, Dec. 81.871/78. Denúncia parcialmente procedente.

Processo Disciplinar nº 4.480/06 - Comarca de Americana

Querelante: AYRTON LOPES MOREIRA LIMA FILHO

Querelada: DE FARIA ADM. CONS. IMOV. LTDA. (CRECI 02.207-j)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia parcialmente procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 01 (uma) anuidade.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE DESÍDIA POR NÃO INCLUIR O VALOR DO IPTU NOS RECIBOS DE ALUGUERES – DEFESA ACOLHIDA PARCIALMENTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78 . - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A inexistência de contrato de prestação de serviços por parte de inscrito que administra locação, por ser regra da profissão, faz presumir como verdadeiras as alegações denunciadas, incidindo a regra do art. 38, II, Dec. 81.871/78. Denúncia parcialmente procedente.

Processo Disciplinar nº 4.481/06 - Comarca de Americana

Querelante: AYRTON LOPES MOREIRA LIMA FILHO

Querelado: JOÃO BATISTA DE FARIA (CRECI 23.453-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia parcialmente procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 01 (uma) anuidade.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

FACILITAÇÃO DO EXERCÍCIO IRREGULAR - EXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO ANTERIOR DO EXERCÍCIO IRREGULAR NA IMOBILIÁRIA DE PROPRIEDADE DO QUERELADO – ALEGAÇÃO DE QUE DESCONHECIA O PSEUDOCORRETOR, ALÉM DE NEGAR TRATAR-SE DE ESTABELECIMENTO DE SUA PROPRIEDADE – INSUFICIÊNCIA DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA PELO CORRETOR PARA INFIRMAR A FACILITAÇÃO DO EXERCÍCIO ILEGAL DE PROFISSÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO III, DO DECRETO 81.871/78.

A facilitação do exercício irregular de profissão é infração acessória do exercício irregular de profissão e sendo este confirmado, diante da constatação da presença do pseudocorretor na imobiliária do Querelado sem a necessária inscrição neste Conselho, aliado à insuficiência de documentação apresentada para infirmar a facilitação do exercício ilegal de profissão, caracteriza o cometimento de infração ético-disciplinar. Incidência do artigo 38, inciso III, do Decreto 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 4012/06 - Comarca de Itai

Querelante: CRECI 2ª REGIÃO

Querelado: JETHER ARAUJO (CRECI 07890-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de censura, cumulada com multa, no valor de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

HONORÁRIOS – DENÚNCIA DE COBRANÇA ABAIXO DA TABELA OBJETIVANDO INCENTIVAR A CONCLUSÃO DO NEGÓCIO – CONCORRÊNCIA DESLEAL- JUNTADA DE CÓPIA DE SENTENÇA JUDICIAL JULGANDO IMPROCEDENTE O PEDIDO DA DENUNCIANTE – INTERMEDIÇÃO QUE NÃO ALCANÇOU O RESULTADO ÚTIL - COMISSÃO INDEVIDA - PROCESSO ARQUIVADO.

A juntada aos autos de cópia de sentença judicial, proferida nos autos da ação movida contra a Denunciada, julgando improcedente o pedido da Denunciante em razão de não ter ela alcançado o resultado útil na intermediação realizada, tendo sido o negócio concluído através da Denunciada, não sendo portanto devido os honorários, impõe o arquivamento dos autos. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 448/02 - Comarca de Bauru

Querelante: ABEL SANTANA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 09.147-J)

Querelada: CONCRETO ADM DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 12.090-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE LINHA TELEFÔNICA – RETENÇÃO DE VALORES – PREJUÍZOS CAUSADOS AOS DENUNCIANTES AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de defesa do Querelado faz pressupor como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, consubstanciados em falta de repasse de valores recebidos em intermediação e administração de linha telefônica. Configurada a desídia profissional, com prejuízos aos interesses do denunciante, aplica-se a regra do artigo 38, II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 565/99 - Comarca de Barueri

Querelantes: ALCEBIADES S. CARVALHO e M^a CRISTINA S CARVALHO

Querelado: ISMAEL FARIA (CRECI F 44.145).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da restituição ao Querelante do valor declinado pelo Querelado (fls. 04), devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento, ou até a juntada de termo de acordo com o Querelante, dando quitação pelos valores devidos, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO - VENDA DE IMÓVEL QUE NÃO ERA DE TITULARIDADE DO VENDEDOR – IMPOSSIBILIDADE DE LAVRATURA DA DEFINITIVA ESCRITURA OMISSÃO DO DENUNCIADO- RESPONSABILIDADE PELOS PREJUÍZOS CAUSADOS - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 4º, I, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão, apresentar dados rigorosamente certos ao oferecer um negócio. E a conduta do denunciado, intermediando um imóvel indisponível para ser escriturado, fica evidente a infração à regra do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 563/02 - Comarca de Ribeirão Pires

Querelante: MARIO CELSO FLOES

Querelado: FERNANDO ALVES CONDE (CRECI F - 50.931).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixará de ser executada por encontrar-se o Querelado com a sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA DE IMÓVEL QUE NÃO CHEGOU A SE REALIZAR - RETENÇÃO DO SINAL - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, consubstanciados em retenção indevida de sinal recebido em intermediação de compra de imóvel por si realizada, configurando a prática de ato que a lei define como crime e infringindo à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 571/02 - Comarca de Campinas

Querelante: RENALTO DOURADO DA SILVA

Querelado: PAULO ROBERTO JULIO (CRECI F 28.665).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução do valor indevidamente retido, atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA DE IMÓVEL -DOCUMENTAÇÃO IRREGULAR - FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO E FORMAL DE PARTILHA - IMPOSSIBILIDADE DE OUTORGA DE DEFINITIVA

ESCRITURA – RESPONSABILIDADE DO INTERMEDIADOR - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos a comprovar a regularidade do imóvel intermediado. A intermediação, realizada sem a observância dessa regra, implica em infração ética do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 572/02 - Comarca de Santo André

Querelante: APARECIDO BRAZ FARIA FILHO

Querelado: PAULO FELICIO (CRECI F-46.010).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da obtenção da documentação necessária à lavratura da definitiva escritura do imóvel objeto da denúncia, ou de acordo firmado com o Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIAÇÃO MAL SUCEDIDA – DESÍDIA DO DENUNCIADO – DEIXAR DE APRESENTAR DADOS SOBRE A TRANSAÇÃO EFETUADA – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação do Querelado faz pressupor como verdadeiros os fatos alegados na denúncia,substanciados em deixar de apresentar ao Querelante dados rigorosamente certos sobre a transação efetuada, vindo-se a constatar posteriormente o denunciante a existência de débitos que tornaria inviável o negócio, incidindo a regra do artigo 38, II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 573/02 - Comarca da Capital

Querelante: ANTONIO EDUARDO DE B. WALPOLE HENRIQUES

Querelado: ANTONIO PINHO GOMES (CRECI F-40.755).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, a qual deixará de ser executada, por já estar a mesma cancelada.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NA AFERIÇÃO DE IDONEIDADE DO LOCATÁRIO, PESANDO CONTRA SI DIVERSAS AÇÕES JUDICIAIS – PREJUÍZOS CAUSADOS AO LOCADOR - DEFESA NÃO ACOLHIDA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, INCISO I, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação de inscrito que faz intermediação de locação , inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo ao seu cliente, além de ser obrigado a apresentar dados rigorosamente certos sobre as circunstâncias do negócio, incidindo a regra do art. 38, II, Dec. 81.871/78 e art. 4º, I, do CEP. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 577/02 - Comarca de Barueri

Querelante: WAGNER BUCHERONI EZABELLA

Querelada: MAIS IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 16.763-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa pecuniária correspondente a 02 (duas) anuidades.

Relatora: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NA AFERIÇÃO DE IDONEIDADE DO LOCATÁRIO, PESANDO CONTRA SI DIVERSAS AÇÕES JUDICIAIS – PREJUÍZOS CAUSADOS AO LOCADOR - DEFESA NÃO ACOLHIDA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, INCISO I, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação de inscrito que faz intermediação de locação , inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo ao seu cliente, além de ser obrigado a apresentar dados rigorosamente certos sobre as circunstâncias do negócio, incidindo a regra do art. 38, II, Dec. 81.871/78 e art. 4º, I, do CEP. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 736/02 - Comarca de Barueri

Querelante: WAGNER BUCHERONI EZABELLA

Querelado: JOSÉ LUIS MONTEIS (CRECI 32.936-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa pecuniária correspondente a 02 (duas) anuidades.

Relatora: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA DE IMÓVEL – RETENÇÃO INDEVIDA DE PARCELA DO PREÇO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação do denunciado, faz presumir a veracidade dos fatos denunciados, consubstanciados em retenção indevida de parcela do preço de venda de imóvel por ele intermediada, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 781/02 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: SONIA MARIA CANO CAPELA

Querelado: GERALDO MENON (CRECI F 20.355).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, a qual deixará de ser executada, por já estar o mesmo com a sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS COM RELAÇÃO A DOCUMENTAÇÃO - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, VIII, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, aliada aos documentos carregados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na inicial. Ademais, a inexistência de prestação de contas de documento que tenha sido entregue a inscrito que faz intermediação de compra e venda, comete infração ética nos termos do art. 38, VIII, do Dec. 81.871/78.. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 586/02 - Comarca de Santo André

Querelante: PAULO PINTO ALEXANDRE

Querelada: IMOBILIÁRIA MILANI NOGUEIRA S/C LTDA. (CRECI 12.454-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas do aludido documento ao Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS COM RELAÇÃO A DOCUMENTAÇÃO - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, I, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, aliada aos documentos carregados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na inicial. Ademais, a inexistência de prestação de contas com relação a documentação que teria ficado a seu cargo, por parte de inscrito que faz intermediação de compra e venda, comete infração ética nos termos do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. e art. 4º, I, do CEP. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 588/02 - Comarca de Osasco

Querelante: MARIA GIVALDA DE JESUS VIEIRA

Querelada: VISUAL IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 17.257-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas à Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA – APOSSAMENTO DE VALOR PERTENCENTE AO COMPRADOR, REFERENTE AO SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME –

INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO XI, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete ato que a lei define como crime a inscrita que deixa de devolver ao Querelante o valor pago a título de sinal e princípio de pagamento, referente à aquisição de um imóvel que não restou concluída, em razão de falta de condições para cumprir as exigências da Instituição Financeira. Incidência da regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso XI, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 597/02 - Comarca de Santo André

Querelante: MARCOS DE RIZZO RAMALHO

Querelada: BIANCO CONSULTORIA IMOB S/C LTDA. (CRECI 16.342-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução do valor pago pelo Querelante, referente ao sinal e princípio de pagamento, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro em face da ausência justificada do Conselheiro João Batista Bonadio
1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO – APOSSAMENTO DE VALOR PERTENCENTE AO COMPRADOR – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete ato que a lei define como crime a inscrita que se apossa de valor pertencente à denunciante no desenrolar de uma intermediação da compra de um imóvel pela mesma e a culpa por ausência de defesa se presume, quando esgotados os meios para localizar o paradeiro da denunciada. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 600/02 - Comarca de São Caetano do Sul

Querelante: MARILZE CRISTINA CHAGAS

Querelada: M.S. EMPREENDIMENTO IMOB. S/C LTDA. (CRECI 16.537-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Conselheiro: Sabino Sidney Pietro em face da ausência justificada do Conselheiro João Batista Bonadio
1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO E DE SEU FIADOR – DÉBITO LOCATÍCIO SEM QUALQUER PROVIDÊNCIA JUDICIAL – DESÍDIA CONFIGURADA - PREJUÍZOS AOS INTERESSES DA DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação e de seus fiadores, no caso de intermediação de locação. A ausência dessa providência, adicionada à existência de débito locatício, sem qualquer providência judicial, demonstra flagrante desídia profissional, com total responsabilidade pelos prejuízos ocasionados à denunciante. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 603/02 - Comarca da Capital

Querelante: NEYDE CARDOSO PINTO

Querelada: IMOBILIÁRIA PARRA EMPR S/C LTDA. (CRECI 02.212-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento dos prejuízos ocasionados à Querelante, comprovando dessa forma ter sido a questão solucionada, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – UTILIZAÇÃO INDEVIDA DE VALOR REFERENTE À CAUÇÃO LOCATÍCIA – PAGAMENTO DE DESPESAS REFERENTES À LOCAÇÃO SEM EXPRESSA ANUÊNCIA DO DENUNCIANTE – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME DE APROPRIAÇÃO INDÉBITA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A utilização indevida do valor referente à caução locatícia, em razão de não ter a expressa anuência do denunciante para efetuar o pagamento das despesas referentes à locação, equivale ao crime de apropriação indébita. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 604/02 - Comarca da Capital

Querelante: ANTONIO BISPO DE SOUZA NETO

Querelada: BONILHA EMPREENDIMENTOS S/C LTDA. (CRECI 13.113-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento do valor indevidamente utilizado, com a devida correção, cumulada com a multa de duas anuidades.

Conselheiro: Sabino Sidney Pietro, em face da ausência justificada do Conselheiro João Batista Bonadio
1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de alugueres, no curso de gestão de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 787/03 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: ORBEL ROMANO

Querelada: FRANÇA ADM DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 05.817).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, a qual deixará de ser executada, por já estar a mesma cancelada.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores, no curso de gestão de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 788/03 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: ORBEL ROMANO

Querelado: LUIZ CARLOS GOMES (CRECI F 19.777).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - INTERMEDIÇÃO E GESTÃO - FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE E CAPACIDADE DOS LOCATÁRIOS - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES - DESÍDIA E PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em desídia e retenção indevida de valores, no curso de gestão de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 791/03 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: GILSON VANDERLEI DE MENEZES CALIXTO

Querelada: FRANÇA ADM DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 05.817).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, a qual deixará de ser executada, por já estar a mesma cancelada.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro
1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO DE VALORES – POR JURÍDICA – RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II e X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em desídia e retenção indevida de valores, no curso de gestão de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 792/03 - Comarca de São Bernardo do Campo
Querelante: GILSON VANDERLEI DE MENEZES CALIXTO
Querelado: LUIZ CARLOS GOMES (CRECI F 19.777).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro
1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA – NEGÓCIO NÃO REALIZADO EM RAZÃO DE RESTRIÇÕES EM NOME DO VENDEDOR – AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES ACERCA DO NEGÓCIO – RETENÇÃO DO SINAL – DEFESA NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 4º, INCISO II E ART. 6º, V, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação de inscrito que faz intermediação de compra e venda, inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo ao seu cliente, além de ser obrigado a apresentar dados rigorosamente certos sobre as circunstâncias do negócio, incidindo a regra do art. 4º, II e art. 6º, V, do CEP. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 8.075/05 - Comarca de Presidente Prudente
Querelante: Luis Alexandre Olivete
Querelado: Alex Antonio Videira (CRECI 62.590-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição pelo prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a quitação dos valores ao Querelante, cumulada com multa pecuniária correspondente a 02 (duas) anuidades.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos
1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DA INQUILINA – DÉBITO LOCATÍCIO SEM QUALQUER PROVIDÊNCIA JUDICIAL – DESÍDIA CONFIGURADA - PREJUÍZOS AOS INTERESSES DA DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação, no caso de intermediação de locação. A ausência dessa providência, adicionada à existência de débito locatício, sem qualquer providência judicial, demonstra flagrante desídia profissional, com total responsabilidade pelos prejuízos ocasionados à denunciante. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 4622/06 - Comarca da Capital
Querelante: MARIA DE LOURDES RIBEIRO LACERDA BELTRANI
Querelada: MÔNICA BEZERRA LOPES DA COSTA (CRECI 61.913-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de uma anuidade.

Conselheiro: Sidney Sabino Pietro, em face da ausência justificada do Conselheiro João Batista Bonadio
1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - DESÍDIA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE IPTU, CONTAS DE

CONSUMO DE AGUA, LUZ E TELEFONE E VISTORIA NO IMÓVEL - PREJUÍZOS - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em desídia na gestão de locação de imóvel e telefone da denunciante, deixando de tomar as necessárias providências para cobrança dos débitos e vistoria do bem, infringindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 562/02 - Comarca de Osasco

Querelante: ANA FLORIANO BELTRAMINI

Querelado: ROOSEVELT LUIZ DE SOUZA (CRECI F 40.709).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da reparação do prejuízo causado à Querelante, ou da juntada aos autos de acordo a ser promovido com à Querelante, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUEL - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

Prática o crime de apropriação indébita, corretor que recebe aluguéis e se utiliza do valor para seus interesses particulares, infringindo à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 564/02 - Comarca de Osasco

Querelante: ISABEL APARECIDA CAMAROTE CORTEZ

Querelado: ROOSEVELT LUIZ DE SOUZA (CRECI F 40.709).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de advertência, cumulada com a multa de uma anuidade, tendo em vista que o Querelado promoveu o ressarcimento dos valores indevidamente retido.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, consubstanciados em retenção indevida de alugueres recebidos no curso de gestão da locação de imóvel do denunciante, configurando a prática de ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 569/02 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: JOÃO ANTONIO DE SOUZA

Querelado: GERALDO MENON (CRECI F 20.355).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, a qual deixará de ser executada, por já estar o mesmo com a sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES RECEBIDOS A TÍTULO DE IPTU - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A manifestação do denunciado não deixa dúvida sobre os fatos alegados na denúncia, consubstanciados em retenção indevida de valores regularmente recebidos do inquilino a título de IPTU, no curso de gestão de locação do imóvel do denunciante, configurando a prática de ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 570/02 - Comarca de São José do Rio Preto

Querelante: BONFÁ & MARTUCCI LTDA.

Querelado: ERNESTO ZEFERINO DIAS (CRECI F 18.550).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da

inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do repasse ao Querelante do valor do IPTU/2001 indevidamente retido, atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidade.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA DE TAXA DE CONTRATO DO LOCATÁRIO SIMULAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS- ILEGALIDADE DENÚNCIA PROCEDENTE.

A lei veda, expressamente, a cobrança de taxas do inquilino. Essa prática é totalmente irregular, pouco importando tenha ela sido decorrente de contrato de prestação de serviços firmado com o pretendente. Infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 574/02 - Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARCIANO ALVES PEREIRA

Querelada: PAULA REGINA DE S. F. FERNANDES (CRECI F – 44.375).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada, prorrogáveis até a prova da devolução da taxa indevidamente cobrada, devidamente corrigida até o pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - FALTA DE REPASSE DE ALUGUERES, CAUÇÃO E IPTU - JUSTIFICATIVA DE NÃO RECEBIMENTO DOS LOCATÁRIOS - NÃO ACOLHIMENTO – ADMINISTRAÇÃO PELO SISTEMA DE “ALUGUEL GARANTIDO”- RETENÇÃO INDEVIDA - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II e X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não pode ser acolhida a justificativa da denunciada, de que a falta de repasse de alugueres, ocorreu por não ter recebido dos locatários, pois a administração pelo sistema de “aluguel garantido” pressupõe o pagamento independentemente do recebimento do locatário; bem como, retenção da caução e IPTU, configurando a prática de ato que a lei define como crime, em infração ao artigo 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 575/02 - Comarca de Bauru

Querelante: REINALDO MARTINS DA SILVA PASSOS

Querelada: ZENAIDE MANGIALARDO (CRECI 12.068-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - DESÍDIA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE ALUGUERES, CONTAS DE CONSUMO DE AGUA E LUZ E ISENÇÃO DO IPTU SEM ANUÊNCIA DA DENUNCIANTE – PREJUÍZOS - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78.

Restado comprovado nos autos os fatos alegados, consubstanciados em desídia na intermediação e gestão de locação de imóvel da denunciante, deixando de tomar as necessárias providências para cobrança dos alugueres e encargos, infringiu o profissional regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 582/02 - Comarca de Osasco

Querelante: LEA CRISTINA ARRUDA

Querelado: ROOSEVELT LUIZ DE SOUZA (CRECI F 40.709).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da reparação do prejuízo causado à Querelante, ou da juntada aos autos de acordo a ser promovido com a Querelante, cumulada com multa de duas anuidade.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – PRÁTICA DE ATOS QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II e X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de caução e alugueres por parte de inscrito que administra locação, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38,X, do Decreto 81.871/78

Processo Disciplinar nº 594/02 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: WILLIAM RICCI FILHO

Querelada: FRANÇA ADM DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 05.817).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, a qual deixará de ser executada, por já estar a mesma cancelada, deixando-se de instaurar processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO – DESÍDIA E FALTA DE REPASSE DE ALUGUERES - ADMINISTRAÇÃO PELO SISTEMA DE “ALUGUEL GARANTIDO”- PREJUÍZOS CAUSADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II , DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Inconsistente a alegação do denunciado de que houve erro na confecção do contrato de administração. O contrato de administração pelo sistema de “aluguel garantido” impõe ao administrador a obrigação de pagar ao locador os alugueres, independentemente de seu efetivo recebimento pelo locatário.O descumprimento dessa obrigação configura infração a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 595/02 - Comarca da Capital

Querelante: ALBERTO CALIL JORGE

Querelada: S&S CASA DO IMÓVEL S/C LTDA. (CRECI J 15.947).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada. Deixo de sugerir a instauração de processo disciplinar contra o seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - INTERMEDIÇÃO E GESTÃO - FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE E CAPACIDADE DO FIADOR - INOBSERVÂNCIA DE REGRA DE PROFIISÃO - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS ALUGUERES - DESÍDIA - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação do denunciado faz presumir como verdadeiras as alegações que contra si pesa, substanciada em desídia na intermediação e gestão de locação de imóvel do denunciante. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 622/02 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: ARNÓBIO DE MELO FREIRE

Querelado: GERALDO MENON (CRECI F 20.355).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, a qual deixará de ser executada, por já estar o mesmo com a sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

LOCAÇÃO - DESÍDIA – FALTA DE VISTORIA NO IMÓVEL – RETENÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO REFERENTE A LOCAÇÃO - COBRANÇA INDEVIDA DA MULTA PELA RESCISÃO – PROVA DE ACORDO JUDICIAL – PERDA DO OBJETO DA DENÚNCIA – EXTINÇÃO DO PROCESSO – ARQUIVAMENTO DOS AUTOS.

Se o denunciante alega ser abusiva a multa prevista para rescisão do contrato de prestação de serviços devido a desídia na gestão de imóvel não comprovando referida desídia e firmando acordo para pagamento da multa cobrada pelo denunciado em juízo, a denúncia perde o seu objeto, ensejando a extinção do processo e o arquivamento dos autos.

Processo Disciplinar nº 2759/04 - Comarca de Santo André

Querelante: PEDRO CASTELLAR DEARO

Querelado: JOSÉ CARLOS FABRIS (CRECI 42.923-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir o processo e arquivar os autos, pela perda do objeto da denúncia.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia (ausente na presente sessão justificadamente em fase da alteração das turmas do Plenário) havia lido o seu relatório e proferido o seu voto
1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

PERMUTA – NEGOCIAÇÃO SUSPensa JUDICIALMENTE EM RAZÃO DA CONSTATAÇÃO DE QUE O IMÓVEL PERMUTADO TERIA SIDO SUPERVALORIZADO – DEFESA NÃO ACOLHIDA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação de inscrito que faz intermediação de compra e venda com permuta, inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo ao seu cliente, além de ser obrigado a apresentar dados rigorosamente certos sobre as circunstâncias do negócio, incidindo a regra do art. 4º, II, do CEP. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 4.579/04 - Comarca de Presidente Prudente

Querelante: MARIA ANTONIA APARECIDA CARNEIRO

Querelado: ALEX ANTONIO VIDEIRA (CRECI 62.590-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa pecuniária correspondente a 02 (duas) anuidades.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

VENDA DE LOTEAMENTO SEM O TÍTULO DE AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA – IMPOSSIBILIDADE DE OUTORGA DA ESCRITURA – PREJUÍZOS CAUSADOS AO S ADQUIRENTES - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, INCISO II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação de inscrito que faz intermediação de venda e compra, a pesquisa junto ao Ofício Registral antes da negociação, para que se tenha a absoluta certeza de que o vendedor seja efetivamente o proprietário do imóvel. A ausência de tais medidas, no exercício profissional, traz a incidência de falta ética nos termos do art. 38, II, Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 576/02 - Comarca de Barueri

Querelante: MARIA DO ROSÁRIO ARVIS DA SILVA E OUTROS

Querelada: GLOBO EMPR. IMOB. LTDA. (CRECI 11.995-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====

VENDA DE LOTEAMENTO SEM O TÍTULO DE AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA – IMPOSSIBILIDADE DE OUTORGA DA ESCRITURA – PREJUÍZOS CAUSADOS AO S ADQUIRENTES - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, INCISO II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação de inscrito que faz intermediação de venda e compra, a pesquisa junto ao Ofício Registral antes da negociação, para que se tenha a absoluta certeza de que o vendedor seja efetivamente o proprietário do imóvel. A ausência de tais medidas, no exercício profissional, traz a incidência de falta ética nos termos do art. 38, II, Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 735/02 - Comarca de Jandira

Querelante: MARIA DO ROSÁRIO ARVIS DA SILVA E OUTROS

Querelado: JOSÉ AUGUSTO DE MOURA – CRECI 36.730-F

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 1a. Sessão de Julgamento, realizada em 24.04.07

=====



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

15º VOLUME DE EMENTÁRIO

3a. TURMA DO PLENÁRIO

2a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 29.MAIO.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE VALOR REFERENTE AO ALUGUEL PAGO ANTECIPADAMENTE PELO INQUILINO PARA GARANTIA DA LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO PELO DENUNCIANTE DO DISPOSTO NO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – IMPERTINÊNCIA - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete a prática de ato que a lei define como crime o inscrito que se apropria de valor referente ao aluguel pago antecipadamente pelo inquilino para garantia da locação, não merecendo prosperar a alegação de descumprimento pelo denunciante do disposto no contrato de prestação de serviços. Infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 313/02 - Comarca de Pindamonhangaba

Querelante: ADEMIR BORGES

Querelado: ARI JUAREZ TEIXEIRA (CRECI 44.748-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Luiz Carlos Kechichian

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS, ALÉM DE TER A DENUNCIADA DEIXADO DE DEVOLVER AO REQUERENTE OS DOCUMENTOS REFERENTES À LOCAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências por parte da inscrita que administra a locação, no sentido de realizar a devida prestação de contas, aliada à falta de entrega dos documentos referentes à locação quando da rescisão do contrato de prestação de serviços, implica em infração ético-disciplinar. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 508/02 - Comarca da Capital

Querelante: ADAMASTOR MOREIRA

Querelada: COSTA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 05.489-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da prestação de contas com o Querelante e da prova da devolução da documentação referente à locação, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES, IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 581/02 - Comarca de Taboão da Serra

Querelante: AFONSO FRADE DE SOUZA

Querelada: CORREA & SANTOS CONS. DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 06.932-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A ausência de defesa, aliada aos documentos carreados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na inicial. Ademais, a retenção de alugueres por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. e art. 6º, IVI, do CEP. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 583/02 - Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARIA DE LOURDES FLORO

Querelada: BEIJA FLOR IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 16.395-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – SISTEMA DE “ALUGUEL GARANTIDO” – OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUE INDEPENDE DO EFETIVO RECEBIMENTO DOS ALUGUERES – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, aliada aos documentos carreados aos autos, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na inicial. Ademais, o contrato de administração pelo sistema do “aluguel garantido” impõe à imobiliária a obrigação de pagar ao locador, os alugueres, independentemente de seu efetivo recebimento pelo locatário, incidindo, dessa forma a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 584/02 - Comarca de Santo André

Querelante: PAULO VINÍCIUS C. FERNANDES

Querelada: CASABELLA IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 08.113-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas ao Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades, que deixará de ser executada em razão da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada a pedido (fls.50/55), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - REPASSE EXTEMPORÂNEO E RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte da inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 613/02 - Comarca de Campinas

Querelante: FREDERICO WINNESCHHOFER FILHO

Querelada: TAYO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 05.362-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUEL, ALÉM DE TER A DENUNCIADA DEIXADO DE RECOLHER O VALOR REFENTE AO IPTU – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de aluguel por parte da inscrita que administra locação, aliada à falta de recolhimento de IPTU, equivale ao crime de apropriação indébita. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 614/02 - Comarca de Campinas

Querelante: JOÃO FERNANDES

Querelada: TAYO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 05.362-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – SISTEMA DE “ALUGUEL GARANTIDO” – OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUE INDEPENDE DO EFETIVO RECEBIMENTO DOS ALUGUERES – ALÉM DE PRATICAR ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME DE APROPRIAÇÃO INDÉBITA – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II E X, DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE .

A ausência de defesa e os documentos carreados aos autos trazem a presunção da veracidade dos fatos narrados na exordial. Ademais, o contrato de administração pelo sistema de “aluguel garantido” impõe ao corretor a obrigação de pagar ao locador os alugueres, independentemente do seu efetivo recebimento pelo locatário, e a ausência de pagamento de IPTU devidamente adimplidos pelo locatário, equivale a crime de apropriação indébita, prevista no artigo 168, do Código Penal, incidindo, dessa forma, em infração ética nos termos do artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78 . Denúncia procedente.

Cancelamento da inscrição

Processo Disciplinar nº 616/02 - Comarca da Capital

Querelante: ANTONIO LINARES RUBIO

Querelada: VENDBENS NEG. IMOB. S/C LTDA. (07.410-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Apda. de Fátima Caran

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUEL – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A desídia e a retenção indevida de aluguel caracteriza infração ético-disciplinar por parte da inscrita que administra a locação, e sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 633/02 - Comarca da Capital

Querelante: ROSANA CLEMENTE CARDOSO

Querelado: ROBERTO DE LUCCA ZINSLY (CRECI 48.279-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento do valor indevidamente retido, referente ao aluguel de outubro de 1999, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA – FALTA DE ELABORAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA NO IMÓVEL E AUSÊNCIA DE MEDIDAS PARA REPARAÇÃO DOS DANOS OCASIONADOS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Constitui-se regra de profissão, a elaboração de laudo de vistoria tanto no ingresso como na saída do inquilino no imóvel. A ausência dessa providência, adicionada à ausência de medidas para reparação dos danos ocasionados no imóvel configura a desídia por parte da inscrita. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 635/02 - Comarca de Itanhaém

Querelante: ADÃO BATISTA DE OLIVEIRA FILHO

Querelado: HERTA VASEL MULLER (CRECI 20.370-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE DÉBITOS LOCATÍCIOS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos e a ausência dessa providência, implica em ato de desídia e conseqüentemente, em infração

ético-disciplinar. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 636/02 - Comarca de Campinas

Querelante: CLEUZA DOS SANTOS ALMEIDA

Querelada: SÔNIA MARIA DE SOUZA POPPI (CRECI 57.572-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA REALIZAR A VISTORIA NO IMÓVEL E REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUEL - NFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a realização de vistoria no imóvel, tanto no ingresso como na saída do inquilino, além de pressupor o repasse dos alugueres na data aprazada, e a ausência dessas providências, implica em ato de desídia e consequentemente, em infração ético-disciplinar. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 640/02 - Comarca de Guarulhos

Querelante: LUIZ CARLOS GUELFY DE VILHENA

Querelado: ANTONIO JOÃO DE SOUZA (CRECI 44.737-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES E IPTU – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – DEFESA NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 644/02 - Comarca de Marília

Querelante: MARIA HÉLIA MIRANDA DAS NEVES

Querelado: JOSÉ ADRIANO PEREIRA (CRECI 44.913-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto à Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste Conselho, que deixará de ser executada em razão da informação de que estaria o mesmo com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.62/64), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Cândia

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA TOMADA DE MEDIDAS JUDICIAIS CABÍVEIS CONTRA O INQUILINO, REFERENTES À NECESSÁRIA RESTAURAÇÃO DO IMÓVEL – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências para tomada de medidas judiciais cabíveis contra o inquilino no curso da administração de locação caracteriza a desídia da inscrita e consequentemente, o cometimento de infração ético-disciplinar. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 649/02 - Comarca da Capital

Querelante: JANETE FREGOLENTE BUZACARINI

Querelada: ANDRADE & SILVEIRA EMPR IMOB ADM BENS S/C LTDA. (CRECI 13.743-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS, ALÉM DA FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO E DA AUSÊNCIA DE TERMO DE VISTORIA – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DA VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências para cobrança dos débitos locatícios, além da falta de aferição da idoneidade do inquilino e da ausência de termo de vistoria na administração de locação, caracteriza a desídia da inscrita e, conseqüentemente, no cometimento de infração ético-disciplinar. A ausência de manifestação, faz presumir a verdade dos fatos alegados. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 651/02 - Comarca de Osasco

Querelante: CATIA MARIA COMINALI

Querelada: REAL IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 16.524-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE VALORES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – APROPRIAÇÃO INDÉBITA – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II e X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte da imobiliária que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e a ausência de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigos 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 653/02 - Comarca de Santo André

Querelante: PEDRO GAZZI e EDNA DE LOURDES V. GAZZI

Querelada: GISA IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA. (CRECI 08.392-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES – - AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS, ALÉM DA AUSÊNCIA DE CUIDADOS NECESSÁRIOS NA AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO - PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências cabíveis por parte da inscrita que administra a locação, no sentido de compelir o inquilino a resgatar o débito locatício, além de deixar de realizar a devida aferição de sua idoneidade, implica em infração ético-disciplinar, e a ausência de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 654/02 - Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ APARECIDO DOMINGOS

Querelada: GISA IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA. (CRECI 08.392-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos prejuízos ocasionado ao Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES – - AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS, ALÉM DE TER A INQUILINA DEIXADO O IM'VEL DANIFICADO - PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências cabíveis por parte da inscrita que administra a locação, no sentido de compelir a inquilina a resgatar o débito locatício, aliado ao fato de ter a mesma deixado o imóvel danificado, implica em infração ético-disciplinar, e a ausência de manifestação, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 655/02 - Comarca da Capital

Querelante: HELIO ROLIM SOARES

Querelada: TITULAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 16.511-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos prejuízos ocasionado ao Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos, em face da ausência justificada da Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE DÉBITOS LOCATÍCIOS - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II , DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências cabíveis, no sentido de compelir o inquilino a resgatar débitos oriundos da locação, embora devidamente previsto no contrato de prestação de serviços, implica em infração ética, incidindo a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 659/02 - Comarca da Capital

Querelante: TANIA APARECIDA DIAS LIMA

Querelada: TEMPLA IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 12.806-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prova da solução do impasse, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades, que deixará de ser executada em razão da informação de estar ela com sua inscrição cancelada a pedido (fls.32), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME -- INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de alugueres por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento de inscrição.

Processo Disciplinar nº 660/02 - Comarca da Capital

Querelante: MARIA LÚCIA PASCOALINO RUSSO

Querelada: S & S A CASA DO IMÓVEL S/C LTDA (CRECI 15.947-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES , IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte de inscrito que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 739/02 - Comarca de Taboão da Serra

Querelante: AFONSO FRADE DE SOUZA

Querelado: JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS (CRECI 29.319-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a efetiva prestação de contas junto ao Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran
3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – APROPRIAÇÃO INDÉBITA – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II e X, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO V, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, aliado à desídia do denunciado, por deixar de realizar a devida prestação de contas e de ter sido constatado que a inquilina teria deixado o imóvel em péssimo estado de conservação, implica no cometimento de infra. A ausência de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigos 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 254/03 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: JOSÉ MATEUS DE OLIVEIRA GORGULHO

Querelado: GERALDO MENON (CRECI 20.335-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ele com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – APROPRIAÇÃO INDÉBITA – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II e X, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO V, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e a ausência de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigos 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 441/03 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: GERVARDO RANZANI

Querelado: GERALDO MENON (CRECI 20.335-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ele com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE CADASTRO DA INQUILINA – PREJUÍZOS CAUSADOS AOPROPRIETÁRIO – DEFESA ACOLHIDA PARCIALMENTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de obtenção de informações cadastrais de pretendente à locação, de modo a verificar sua idoneidade, se configura negligência por parte da administradora de locação e por essa razão, causar prejuízos ao locador do imóvel, comete infração ética, incidindo a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 487/04 - Comarca da Capital

Querelante: TEREZA ZANQUETA ROJO

Querelada: INTERIMÓVEIS ASS. EM IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 16.246-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 01 (uma) anuidade deste Conselho.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE CADASTRO DA INQUILINA – PREJUÍZOS CAUSADOS AOPROPRIETÁRIO – DEFESA ACOLHIDA PARCIALMENTE -

INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de obtenção de informações cadastrais de pretendente à locação, de modo a verificar sua idoneidade, se configura negligência por parte da administradora de locação e por essa razão, causar prejuízos ao locador do imóvel, comete infração ética, incidindo a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 488/04 - Comarca da Capital

Querelante: TEREZA ZANQUETA ROJO

Querelado: NELSON SALVA JUNIOR (CRECI 57.002-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 01 (uma) anuidade deste Conselho.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES E DE CAUÇÃO LOCATÍCIA - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - APROPRIAÇÃO INDÉBITA - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II e X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres e de caução locatícia por parte da imobiliária que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e a ausência de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigos 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 1373/04 - Comarca da Capital

Querelante: GUILHERMINA PEREIRA DE MELO

Querelada: FREITAS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 03.820-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de sessenta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução dos valores devidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES E DE CAUÇÃO LOCATÍCIA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – APROPRIAÇÃO INDÉBITA – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II e X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres e de caução locatícia por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e a ausência de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigos 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 3559/04 - Comarca da Capital

Querelante: GUILHERMINA PEREIRA DE MELO

Querelado: VIVALDO GOMES DE FREITAS (CRECI 31.320-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de sessenta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução dos valores devidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE REPASSE DE MULTA CONTRATUAL E ALUGUERES – DEFESA INCONSISTENTE – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II E X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento de inscrição.

Processo Disciplinar nº 2.257/05 - Comarca da Capital

Querelante: AUREA NUNES NOBRE CORREIA

Querelada: SÉCULO 20 IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 18.162-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE REPASSE DE MULTA CONTRATUAL E ALUGUERES – DEFESA INCONSISTENTE – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II E X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento de inscrição.

Processo Disciplinar nº 2.258/05 - Comarca da Capital

Querelante: AUREA NUNES NOBRE CORREIA

Querelada: CLÉLIA APARECIDA DELEO (CRECI 58.189-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

HONORÁRIOS – FINANCIAMENTO NÃO CONCEDIDO – HONORÁRIOS NÃO DEVOLVIDOS – COBRANÇA INDEVIDA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Se o financiamento não é concedido por uma determinada razão, que seria a condição necessária para a conclusão do negócio, devem os honorários ser devolvidos pelo denunciado, restando caracterizado o locupletamento ilícito. Incidência da regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 664/02 - Comarca de Americana

Querelante: LUIZ EDUARDO FAVARIM

Querelado: FELINO PEREIRA DA SILVA (CRECI 18.805-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento do valor pago a título de honorários pela intermediação que não restou concluída, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades, que deixará de ser executada em face da informação de que o mesmo teria requerido a sua reinscrição neste Conselho, não encontrando-se portanto com sua inscrição ativa, aguardando-se eventual reativação.

Relator: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA E VENDA – APROPRIAÇÃO DE VALORES REFERENTE A PARCELA DO PREÇO – ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE POR NÃO TER INTERMEDIADO REFERIDA TRANSAÇÃO – IMPROPRIEDADE – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

Não pode ser acolhida a justificativa do responsável técnico da denunciada, de que não teria responsabilidade sobre os atos praticados por sua jurídica, pelo fato de não ter intermediado referida transação, pois, os registros oficiais, informam ser ele o responsável técnico da jurídica denunciada. Não tendo feito a prova do repasse do valor indevidamente retido, responde de forma solidária pela conduta da jurídica, por infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 589/02 - Comarca de Osasco

Querelante: PATRÍCIA APARECIDA DIAS

Querelada: ESTRELA IMÓVEIS LTDA. (CRECI J 17.217)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA DE IMÓVEL – OMISSÃO DA DENUNCIADA DA EXISTÊNCIA DE AÇÕES JUDICIAIS ENVOLVENDO O IMÓVEL - RESPONSABILIDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38º, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão, apresentar dados rigorosamente certos ao oferecer um negócio, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstância que possam

comprometer o negócio, deixando de agir desta forma comete infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 590/02 - Comarca da Capital

Querelante: ROSANGELA RASCAZZI GONÇALVES

Querelada: CASOLI CONSULTORIA DE IMÓVEIS ADM BENS S/C LTDA. (CRECI J - 10.915).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com multa de três anuidades. Deixo de sugerir a instauração de processo disciplinar contra seu responsável técnico, em razão da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA --- RETENÇÃO DO SINAL - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, substanciados em retenção indevida de sinal recebido em intermediação de compra de imóvel por si realizada, configurando a prática de ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 606/02 - Comarca da Capital

Querelante: JOÃO KOVACS

Querelada: ERA IMÓVEIS E REPRESENTAÇÕES S/C LTDA. (CRECI J -15.502)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da restituição dos valores indevidamente retido, devidamente corrigido até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades. Deixo de sugerir instauração de processo disciplinar contra seu responsável técnico, em razão da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA DE IMÓVEL – AO ESCRITURAR O IMÓVEL EXISTÊNCIA DE UMA CESSÃO DE DIREITOS – CUSTO NÃO INFORMADO PELA DENUNCIADA – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS RIGOROSAMENTE CERTOS - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 4º, INCISOS II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Nos termos do Código de Ética Profissional, é obrigação do inscrito apresentar dados rigorosamente certos sobre o imóvel. Assim, torna-se injustificável a alegação do denunciado, de que a venda teria sido efetuada pelo proprietário do imóvel, a proposta de compra de imóvel esta em nome do empreendimento da qual a denunciada é proprietária e consta o seu número de CRECI. Infração à regra do artigo 4º, II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 607/02 - Comarca da Capital

Querelante: SANDRO LIMA DOS SANTOS

Querelada: SANTA PAULA MELHORAMENTOS E IMÓVEIS LTDA. (CRECI J 00767)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente, aplicando, a pena de censura cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA --- RETENÇÃO DO SINAL - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, substanciados em retenção indevida de sinal recebido em intermediação de compra de imóvel por si realizada, configurando a prática de ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 609/02 - Comarca da Capital

Querelante: ADRIANO WAGNER DOS SANTOS

Querelada: ELDORADO ASSESSORIA DE NEGS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CRECI J -06.627).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da

inscrição da Querelada, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da restituição dos valores indevidamente retido, devidamente corrigido até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO MAL SUCEDIDA – DESÍDIA DO CORRETOR – FALTA DE OBTENÇÃO DE FGTS POR NÃO PREENCHER OS REQUISITOS – DEFESA NÃO SUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, I, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Tendo o corretor deixado de inteirar-se das circunstâncias do negócio antes de oferta-lo ao público, causando prejuízos e insatisfação ao cliente, incorreu em infração ética, incidindo a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. e art. 4º, I, do CEP. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 618/02 - Comarca de Santos

Querelante: MAFALDA CAPOLUPO

Querelado: ANTONIO CARLOS SALEMI (CRECI 08.302-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa pecuniária de 02 (duas) anuidades.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – RECEBIMENTO DE SINAL EM PROPOSTA – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO POR IMPOSSIBILIDADE NA LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO – RETENÇÃO DO SINAL – ALEGAÇÃO DE SER VALORES DE SERVIÇOS PRESTADOS – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Cabe ao vendedor suportar os ônus dos honorários devidos ao intermediário, uma vez obtido o resultado útil do negócio. Exceção a essa regra necessita de prévio e expresse ajuste. Não tendo a denunciada realizado a prova desse ajuste, a cobrança feita da denunciante, - que na relação jurídica assumiu a condição de compradora -, torna-se ilegal, praticando ato que a lei define como crime. Infração a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 619/02 - Comarca de Campinas

Querelante: REINALDO STEIN NETO

Querelada: MARISLENE APARECIDA DO PRADO (CRECI F 50.846)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da querelada, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a restituição do valor de R\$2000.00, devidamente corrigido deste a data do recebimento até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA DE IMÓVEL SEM AUTORIZAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E APROPRIAÇÃO DOS VALORES – ATOS QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A falta de manifestação do Querelado faz pressupor como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, substanciado na venda de lote de terreno sem autorização do proprietário se apropriando dos valores, praticando ato que a lei define como crime, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 621/02 - Comarca de Santos

Querelante: MILTON REZENDE COSTA MALDONADO

Querelado: WALTER VALADÃO DA SILVA (CRECI F 16.536)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia, aplicando a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixará de ser executada por já encontrar ele com sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA FRAUDULENTA DE LOTE DE TERRENO – RETENÇÃO DOS VALORES

RECEBIDOS – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Configura-se como prática de ato que a lei define como crime, a venda de lote de terreno a terceiros pelo denunciado fazendo-se passar por proprietário, com infração a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 623/02 - Comarca de São Carlos

Querelante: PODER JUDICIÁRIO

Querelado: JOSÉ SIQUEIRA DOS SANTOS (CRECI F 44.948)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução da quantia de R\$ 3.000.00 ao Querelante, devidamente corrigidos da data do recebimento até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO VENDA DE IMÓVEL – CUJA TITULARIDADE NÃO MAIS PERTENCIA AO VENDEDOR – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 E ART.4º II CEP– DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos denunciados, consubstanciados em deixar de apresentar dados rigorosamente certos infringindo à regra do artigo 4º inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 625/02 - Comarca da Capital

Querelante: PODER JUDICIÁRIO DE SÃO PAULO

Querelado: JOSÉ FRANCISCO MILITO (CRECI F 53.233)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e cancelar a inscrição do Querelado, que deixará de ser executada por já se encontrar ele com a sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM DÉBITOS DE CONSUMO DE ÁGUA ANTERIORES À DATA DA AQUISIÇÃO – CONSTATAÇÃO DO FALECIMENTO DO QUERELADO - ARQUIVAMENTO DOS AUTOS.

Constatado o falecimento do Querelado, o prosseguimento do processo restaria prejudicado, motivo pelo qual o arquivamento do presente feito é medida que se impõe. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 632/02 - Comarca da Capital

Querelante: DENILZA MOREIRA DE SOUZA

Querelado: FRANCISCO ALVES DE OLIVEIRA (CRECI F- 25.379)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo em razão do falecimento do Querelado.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – APOSSAMENTO DE VALOR PERTENCENTE AO COMPRADOR, REFERENTE AO SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO - AUSÊNCIA DE PROVA DO CUMPRIMENTO DO ACORDO FIRMADO ENTRE AS PARTES - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de devolução de sinal, em intermediação imobiliária não realizada, equivale ao crime de apropriação indébita, inexistindo nos autos a prova do cumprimento do acordo firmado entre as partes para o ressarcimento do valor. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 639/02 - Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ MIRANDA DE MOURA

Querelado: FRANCISCO PEDRO TIODOSIO FILHO (CRECI 48.760-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento do valor pago pelo Querelante, referente ao sinal e princípio de pagamento do imóvel adquirido pelo mesmo, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian
3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIACÃO – RETENÇÃO DO VALOR REFERENTE AO SINAL – JUSTIFICATIVA DE ESTAR AGUARDANDO A REGULARIZAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 4º, INCISO V, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Compete ao inscrito prestar ao cliente, quando este as solicite ou logo que concluído o negócio, contas pormenorizadas. A ausência dessa providência, aliado ao fato de não ter sido trazida aos autos a prova do ressarcimento de qualquer valor, implica em infração ético-disciplinar. Incidência da regra do artigo 4º, inciso V, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 641/02 - Comarca de Campinas
Querelante: ARIÉDNE AMÉLIA DAVI
Querelado: VALTER FRIA (CRECI 33.032-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da prestação de contas com a Querelante, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos, em face da ausência justificada da Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo
3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIACÃO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS – DUPLICIDADE DE VENDA DO MESMO TERRENO PARA PESSOAS DISTINTAS – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Diante do conjunto probatório delineado e apresentado com provas documentais robustas e incontestas, corroborado pela ausência de defesa, o que faz presumir a veracidade das acusações, ficando claramente demonstrada a duplicidade da venda de um mesmo terreno para pessoas distintas, caracterizando assim, a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 643/02 - Comarca de Ribeirão Pires
Querelante: JAELSON VENÂNCIO DE OLIVEIRA
Querelado: SEBASTIÃO DE SOUZA FREITAS (CRECI 51.321-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Cândia
3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIACÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE LINHA TELEFÔNICA – ATIVIDADE NÃO PRIVATIVA DO INSCRITO, MAS NÃO VEDADA POR LEI- FACULDADE QUE UMA VEZ ASSUMIDA, IMPÕE OS MESMOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES ESTABELECIDOS NO CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL E NA LEGISLAÇÃO ATINENTE – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – DESÍDIA CONFIGURADA – PREJUÍZO AOS INTERESSES DO DENUNCIANTE – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78. – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Muito embora a intermediação e administração de locação de linha telefônica não sejam previstas como atividade privativa do corretor de imóveis, inexistente qualquer vedação legal para que seja ela realizada pelo inscrito. Tratando-se de uma faculdade, uma vez assumida, impõe os mesmos direitos e deveres estabelecidos no CEP e na demais legislação vigente. Configurada a desídia profissional, com prejuízos aos interesses do denunciante, aplica-se a regra do artigo 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 645/02 - Comarca de Rio Claro
Querelante: CLODOMIRO RAMOS D'OLIVEIRA
Querelado: FABIO THOMAZ TEBALDI (40.569-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 01 (uma) anuidade.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Cândia
3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO – DÉBITO LOCATÍCIO SEM QUALQUER PROVIDÊNCIA JUDICIAL – DEFESA NÃO ACOLHIDA – DESÍDIA CONFIGURADA – PREJUÍZO AOS INTERESSES DO DENUNCIANTE – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78. – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação, no momento da intermediação da locação. A ausência dessa providência, adicionada a existência de débitos locatícios no curso da locação, sem qualquer providência judicial, demonstra flagrante desídia profissional nos termos do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 647/02 - Comarca de Santos

Querelante: MARCO ANTONIO D. CAPELLARI

Querelada: NAIR CELESTINO TAVEIRA (39.095-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de advertência verbal, cumulada com multa pecuniária de 01 (uma) anuidade, que deixará de ser executada em razão da informação de que estaria a Querelada com sua inscrição cancelada a pedido (fls.63/64), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Cândia

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – RETENÇÃO DO VALOR REFERENTE AO SINAL – INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA – PROVA DO RESSARCIMENTO DO VALOR PLEITEADO – PERDA DO OBJETO DA DENÚNCIA – PROCESSO ARQUIVADO.

Tendo sido trazida aos autos a prova do ressarcimento pela Denunciada do valor referente ao sinal e princípio de pagamento, com a menção da perda do objeto da denúncia, deixa de ter razão o prosseguimento do processo, sendo o seu arquivamento a medida que se impõe.

Processo Disciplinar nº 648/02 - Comarca de Jacareí

Querelantes: JOSÉ LUIZ FERREIRA E OTACÍLIA DE SOUZA

Querelada: CIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 11.742-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da perda do objeto da denúncia.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO E DE SEU FIADOR – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS – DESÍDIA CONFIGURADA – PREJUÍZOS AOS INTERESSES DO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação e de seus fiadores, no caso de intermediação de locação. A ausência dessa providência, adicionada à falta de medidas judiciais para cobrança dos débitos locatícios, demonstra flagrante desídia profissional. Infração à regra do artigos 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 657/02 - Comarca da Capital

Querelante: OSWALDO LUIZ COZZO

Querelada: MAPPIN IMÓVEIS LTDA. (CRECI 16.180-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos prejuízos ocasionados ao Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – SINAL RECEBIDO EM PROPOSTA – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO EM RAZÃO DO MESMO IMÓVEL TER SIDO VENDIDO À TERCEIRO – DEVOUÇÃO NÃO CONCRETIZADA – PREJUÍZOS OCASIONADOS À DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de devolução de sinal, em intermediação imobiliária não realizada, em razão de ter a denunciada entendido que o negócio teria sido concluído, muito embora a sua não concretização ocorreu em razão do mesmo imóvel ter sido vendido a um terceiro, configura infração ético-disciplinar, com

flagrante prejuízos ocasionados à denunciante. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 661/02 - Comarca de Guarulhos

Querelante: ANA LÚCIA FERREIRA

Querelada: EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 13.550-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento do valor pago a título de sinal e princípio de pagamento, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos, em face da ausência justificada da Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE - AUSÊNCIA DE CADASTRO DO FIADOR – PREJUÍZOS CAUSADOS À LOCADORA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II , DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de obtenção de dados cadastrais dos pretendentes a locação, bem como do fiador, se configura negligência por parte da administradora, tornando-se responsável, de forma subsidiária, pelos prejuízos ocasionados à proprietária, incidindo a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 671/02 - Comarca de Campinas

Querelante: TEREZA MARIA DE OLIVEIRA

Querelada: EMPR. IMOB. GOVERNADOR S/C LTDA (CRECI 05.670-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prova do ressarcimento do prejuízo causado à Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA E VENDA – APROPRIAÇÃO DE VALORES REFERENTE A PARCELA DO PREÇO - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE POR NÃO TER INTERMEDIADO REFERIDA TRANSAÇÃO - IMPROPRIEDADE - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

Não pode ser acolhida a justificativa do denunciado, de que não teria responsabilidade sobre os atos praticados por sua jurídica, pelo fato de não ter intermediado referida transação , pois, os registros oficiais, informam ser ele o responsável técnico da jurídica denunciada. Não tendo feito a prova do repasse do valor indevidamente retido, responde de forma solidária pela conduta da jurídica, por infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 740/02 - Comarca de Osasco

Querelante: PATRÍCIA APARECIDA DIAS

Querelado: ALUÍSIO SERAFIM DE LIMA (CRECI F 46.676)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do repasse do valor recebido (fls. 17 e 19, dos autos do PD 589/02) indevidamente retido, atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

INTERMEDIÇÃO – RETENÇÃO DO VALOR REFERENTE AO SINAL – INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA – PROVA DO RESSARCIMENTO DO VALOR PLEITEADO – PERDA DO OBJETO DA DENÚNCIA – PROCESSO ARQUIVADO.

Tendo sido trazida as autos a prova do ressarcimento pelo Denunciado do valor referente ao sinal e princípio de pagamento, com a menção da perda do objeto da denúncia, deixa de ter razão o prosseguimento do processo, sendo o seu arquivamento a medida que se impõe.

Processo Disciplinar nº 741/02 - Comarca de Jacareí

Querelante: JOSÉ LUIZ FERREIRA E OTACÍLIA DE SOUZA

Querelado: HADEL HAHMED (CRECI 22.652-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da perda do objeto da denúncia.
Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian
3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E GESTÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E CUSTAS PROCESSUAIS – INOBSERVÂNCIA DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS FIRMADO CAUSANDO PREJUÍZOS A DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

O contrato de prestação de serviços é claro ao estabelecer que ficará a cargo do contratado, efetuar toda e qualquer despesa para custear toda ação judicial, assim não poderia o denunciado ter cobrado honorários advocatícios e custas judiciais, causando prejuízos a denunciante com infração a norma do artigo 38, inciso II do Decreto 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 567/02 - Comarca de Santo André
Querelante: MARIA APARECIDA DE SOUZA FRANCO
Querelado: OSÉAS ALCANTARA (CRECI F 08.221)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até o pagamento à Querelante dos valores indevidamente retidos, devidamente atualizados até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab
3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, em infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 608/02 - Comarca da Capital
Querelante: ARNALDO ELBERS
Querelada: HUMBERTO QUEIROZ IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 09.825).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a restituição ao Querelante do que lhe é devido, ou seja, o valor apontado às fls. 18, devidamente corrigido, penalidade essa acrescida da multa de duas anuidades. Deixo de sugerir a instauração de processo disciplinar contra seu responsável técnico, pela ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jean Saab
3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – REPASSE DE ALGUNS ALUGUERES COM ATRASO - SISTEMA DE “ALUGUEL GARANTIDO” – JUSTA CAUSA PARA RESCISÃO DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO – COBRANÇA POR PARTE DA DENUNCIADA DAS TAXAS QUE SERIAM DEVIDAS ATÉ O TÉRMINO DA LOCAÇÃO - COMPENSAÇÃO ATRAVÉS DO ÚLTIMO ALUGUEL RECEBIDO – CONDUTA IMPRÓPRIA – INFRAÇÃO A REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

O contrato de administração pelo sistema de “aluguel garantido” impõe ao administrador a obrigação de pagar os alugueres, independentemente de seu efetivo recebimento pelo locatário, tendo o denunciado feito o repasse de alguns alugueres com atraso da ao denunciante justa causa para rescisão do contrato de administração e justifica a busca de outra administradora, com a conseqüente rescisão do contrato de administração. A alegação da denunciada de que reteve o último aluguel recebido por ser credora da remuneração que seria devida até o término das locações, não restou como sendo a mais correta, prejudicando os interesses do denunciante. Infração à regra do art. 38, II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 615/02 - Comarca de Franca
Querelante: DANIEL GUIMARÃES AZZUZ
Querelada: TENDA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J -14.383)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até o pagamento da quantia de R\$1000.00,

devidamente corrigida até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - DESÍDIA E FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS DE ALUGUERES E IPTU - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia deixando de tomar as necessárias providências para cobrança dos débitos inadimplidos pelo inquilino infringindo à regra do artigo 38, inciso II do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 620/02 - Comarca de Guarulhos

Querelante: JOSÉ ROBERTO MARCIANO

Querelado: NAILSON NUNES DE QUEIROZ (CRECI F 21.540)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO - INTERMEDIÇÃO - RETENÇÃO DE VALORES - LOCUPLETAMENTO ILICITO - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, consistente em retenção indevida de quantia recebida do pretendente à locação. Infração a regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 626/02 - Comarca de Santos

Querelante: MARIA INÊS FERREIRA J. MIRANDA

Querelado: SILVIO GONÇALVES (CRECI F 11.451)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - DESÍDIA E RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia e retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, em infração à regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 627/02 - Comarca de Santos

Querelante: JOÃO BATISTA CORREA DE OLIVEIRA

Querelado: EDUARDO ALMEIDA FERRÉ (CRECI F 17.762)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão da locação de imóvel da denunciante, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 628/02 - Comarca de Marília

Querelante: TANIA REGINA DE ALMEIDA DAMÁSIO

Querelado: CLAUDIO DO NASCIMENTO (CRECI F 30.354)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores indevidamente retido, devidamente atualizados até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão da locação de imóvel da denunciante, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 629/02 - Comarca de Santo André

Querelante: FERENC MATRAI

Querelado: JOSÉ LINO DA SILVA (CRECI F 27.251)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixará de ser executada por já se encontrar ele com sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E GESTÃO - EXIGÊNCIA DE DUPLA GARANTIA LOCATÍCIA – CAUÇÃO UTILIZADA EM BENEFÍCIO PRÓPRIO - CONTRATO COM CLÁUSULAS ABUSIVAS – INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos denunciados, consubstanciados em exigência de dupla garantia em contrato de locação e utilização da caução realizado pela jurídica da qual a denunciada é responsável técnico, com infração à regra do artigo 38, X, do Decreto 81.871/78, artigo 6º, inciso IV, do CEP e artigo 3º, incisos IV, VI e XII Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 630/02 - Comarca de Guarulhos

Querelante: JOSÉ CORDEIRO DE LIMA

Querelada: FABIANA ÁVILA DE MIRANDA (CRECI F-45.746)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a Querelada a pena de censura cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E GESTÃO – DESÍDIA – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO E DE SEU FIADOR – DÉBITO LOCATÍCIO SEM QUALQUER PROVIDÊNCIA JUDICIAL – DESÍDIA CONFIGURADA – PREJUÍZO AOS INTERESSES DO DENUNCIANTE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação e de seus fiadores, no caso de intermediação de locação. A ausência dessa providência, adicionada a existência de débito locatício, sem qualquer providência judicial, demonstra flagrante desidiosa profissional, com total responsabilidade pelos prejuízos causados ao denunciante. Incidência da regra do art. 38, II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 631/02 - Comarca de Campinas

Querelante: SANDRO MARCATO

Querelado: MARIO MARCIO RECALDI (CRECI F - 35.351)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente a aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA REALIZAÇÃO DAS REFORMAS NECESSÁRIAS NO IMÓVEL, ALÉM DE DEIXAR DE REALIZAR A VISTORIA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências para realização das reformas necessárias no imóvel objeto da locação, aliada à ausência de laudo de vistoria caracteriza a desídia da inscrita e conseqüentemente, no cometimento de infração ético-disciplinar. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 650/02 - Comarca de São José dos Campos

Querelante: PROCON

Querelada: INVEST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 08.391-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES – ALEGAÇÃO DE QUE OS COMPROVANTES JUNTADOS NÃO FORAM ASSINADOS PELO DENUNCIADO – IRRELEVÂNCIA - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrito que administra locação, equivale ao crime de apropriação indébita. Incidência da regra do art. 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 624/02 - Comarca da Capital

Querelante: SALVADOR RIBEIRO

Querelado: JOÃO PIDORI (CRECI F 05.213)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixará de ser executada por se encontrar ele com a sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

LOTEAMENTO IRREGULAR - FATOS DENUNCIADOS DEVIDAMENTE COMPROVADOS, CONSTATANDO-SE O ENVOLVIMENTO DO PROPRIETÁRIO DA DENUNCIADA, NÃO INSCRITO NESTE CONSELHO – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II e X, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO IX, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A venda de lotes em loteamento irregular é crime tipificado em Lei (6.766/79) e, como tal, considerada infração gravíssima. Tendo sido os fatos denunciados devidamente comprovados através da documentação acostada aos autos, resta caracterizada a infração ao disposto no artigo 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso IX, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 652/02 - Comarca de Pinhalzinho

Querelante: MINISTÉRIOPÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Querelada: IMOBILIÁRIA MODELO S/C LTDA. (CRECI 16.006-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de noventa dias, cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO – PEDIDO EXPRESSO DE DESISTÊNCIA DA DENÚNCIA - INEXISTÊNCIA DE DIREITOS INDISPONÍVEIS - FACULDADE DO DENUNCIANTE – ACOLHIMENTO DO PEDIDO – EXTINÇÃO DO PROCESSO.

Como autor da denúncia, tem o denunciante o direito de requerer, a qualquer momento e desde que antes do trânsito em julgado da decisão, o arquivamento do processo. Não se tratando de um direito indisponível, deve o julgador acolher o requerimento. Pedido de reconsideração conhecido e provido. Extinção do processo.

Processo Disciplinar nº 310/02 - Comarca da Capital

Querelante: GERARDINA VILLARI

Querelado: JOSÉ MIRANDA DO COUTO (CRECI 07.501-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao pedido de reconsideração e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

=====

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO – AUTO DE INFRAÇÃO – ERRÔNEA INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL INFRINGIDO – IMPOSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO DOS LIMITES DE SUA ABRANGÊNCIA PELO JULGADOR, ALIADO AO FATO DE TER A QUERELADA REGULARIZADO A SUA SITUAÇÃO PERANTE ESTE CONSELHO - PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO CONHECIDO E PROVIDO – PROCESSO ARQUIVADO.

Se no Auto de Infração não se encontra capitulada a norma efetivamente infringida pela Querelada, resta impossível ao julgador ampliar os limites de sua abrangência, sendo portanto nulo, o que ensejaria a lavratura de um novo. Entretanto, diante da constatação de encontrar-se a Querelada com sua situação regularizada, só resta opinar pelo arquivamento dos autos. Pedido de Reconsideração conhecido e provido. Processo Arquivado

Processo Disciplinar nº 189/03 - Comarca da Capital

Querelante: CRECI 2ª REGIÃO

Querelada: GIA GUIZZARDI IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. (00323-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer do pedido de reconsideração e dar-lhe provimento.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DEFICIÊNCIA DO TERMO DE REPRESENTAÇÃO - ERRÔNEA INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL EM TESE INFRINGIDO - DECURSO DO PRAZO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DO FATO – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 68 E SEQUINTE DO CPD – PROCESSO ARQUIVADO.

Se o Termo de Representação deixa de capitular na hipótese, a norma efetivamente infringida, tem-se como correta a sua anulação e a lavratura de um novo, para substituição. Entretanto, resulta infrutífera tal providência quando constatada a ocorrência da prescrição da punibilidade, tendo em vista a ocorrência do prazo de mais de cinco anos da data da verificação do fato. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 368/02 - Comarca de Osasco

Querelante: MARIA DUQUE DO ROSÁRIO

Querelado: NELSON KIYOSHI SHINO (CRECI 35.867-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DEFICIÊNCIA DO TERMO DE REPRESENTAÇÃO - ERRÔNEA INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL EM TESE INFRINGIDO - DECURSO DO PRAZO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DO FATO – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 68 E SEQUINTE DO CPD – PROCESSO ARQUIVADO.

Se o Termo de Representação deixa de capitular na hipótese, a norma efetivamente infringida, tem-se como correta a sua anulação e a lavratura de um novo, para substituição. Entretanto, resulta infrutífera tal providência quando constatada a ocorrência da prescrição da punibilidade, tendo em vista a ocorrência do prazo de mais de cinco anos da data da verificação do fato. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 611/02 - Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: MARCO ANTONIO GARCIA

Querelada: IMOBILIÁRIA REALI S/C LTDA. (CRECI 15.153-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos, em face da ausência justificada da Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DECURSO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DO FATO – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 68, DO CPD – PROCESSO EXTINTO SEM JULGAMENTO DO

MÉRITO .

Deixamos de entrar no mérito da questão, tendo em vista a ocorrência da prescrição da punibilidade, pois os fatos teriam ocorrido nos idos anos de 1988. E, já na ocasião da apresentação da denúncia, haviam decorrido mais de cinco anos da data da verificação dos fatos, já consumada a prescrição da punibilidade, inexistindo dessa forma, razão para o prosseguimento do feito, pois todos os seus atos subseqüentes seriam inúteis. Aplicação da regra do artigo 68, do Código de Processo Disciplinar.

Processo Disciplinar nº 617/02 - Comarca da Capital

Querelante: MARINILDA ANUNCIADA DE LIMA

Querelada: IMOBILIÁRIA SANTA TEREZA S/A (11.127-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar extinto o processo sem julgamento do mérito pela prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Cândia

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DECURSO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DO FATO – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 38 E S/S DO CPD – PROCESSO ARQUIVADO.

Se já por ocasião da apresentação da denúncia haviam decorridos mais de cinco anos da data da verificação do fato, consumada se encontrava a prescrição da punibilidade, inexistindo razão para o prosseguimento do feito, pois todos os seus atos subseqüentes seriam inúteis. Aplicação da regra do artigo 68 e s/s do CPD. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 656/02 - Comarca da Capital

Querelante: EVERALDINO LOPES DE AVILEZ

Querelada: TERRA NORTE EMPREENDIMENTOS RURAIS S/C LTDA. (CRECI 13.221-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE - DECURSO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DO FATO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 38 E S/S DO CPD - PROCESSO ARQUIVADO.

Se já por ocasião da apresentação da denúncia haviam decorridos mais de cinco anos da data da verificação do fato, consumada se encontrava a prescrição da punibilidade, inexistindo razão para o prosseguimento do feito, pois todos os seus atos subseqüentes seriam inúteis. Aplicação da regra do artigo 68 e s/s do CPD. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 742/02 - Comarca da Capital

Querelante: EVERALDINO LOPES DE AVILEZ

Querelado: BENEDITO MARQUES MURITIBA (CRECI 27.322-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

PROPOSTA DE COMPRA E VENDA – RETENÇÃO INDEVIDA DO SINAL E PRINCIPIO DE PAGAMENTO – NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO – AUSÊNCIA DE DEFESA - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de inscrito que faz intermediação de compra e venda, retendo o sinal para si, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento de inscrição.

Processo Disciplinar nº 642/02 - Comarca da Capital

Querelante: ANTONIO MARCOS DE ARAÚJO

Querelado: ANTONIO JOAQUIM DE SOUZA (CRECI 17.032-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Cândia

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

TAXA PARA RESERVA DE LOCAÇÃO – COMPROVAÇÃO DOCUMENTAL – DEFESA NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE .

A cobrança da famigerada taxa de “reserva de locação, por parte de inscrito que administra locação, além de constituir em contravenção penal nos termos do art. 43, II, da Lei 8.245/91, equivale a crime de apropriação indébita, prevista no art. 168, do Código Penal, também incidindo em infração ética nos termos do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78 . Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição

Processo Disciplinar nº 596/02 - Comarca de São Caetano do Sul

Querelante: MERCEDES GASPAROTTO

Querelada: SANTOS EMPR. IMOB. S/S LTDA. (13.035-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Apª de Fátima Caran, a seguir transcritos:

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====

VENDA DE IMÓVEL DE QUE NÃO TINHA PROPRIEDADE – NEGÓCIO DESFEITO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES PAGOS – DEFESA NÃO ACOLHIDA - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de inscrito, que embora fraudulenta tenha efetivado a venda de um lote de terreno do qual não detinha a propriedade à Querelante, equivale ao crime, previsto em nosso Código Penal Brasileiro, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 646/02 - Comarca de Bragança Paulista

Querelante: JACIR PESSOA DE OLIVEIRA

Querelada: ENEDINA TOMOKO KOMYA LEME (CRECI 52.589-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetivo ressarcimento dos valores junto à Querelante devidamente corrigidos, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Cândia

3ª Turma do Plenário, em 2ª Sessão de Julgamento, realizada em 29.05.07

=====



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

16º VOLUME DE EMENTÁRIO

2a. TURMA DO PLENÁRIO

2a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 26.JUNHO.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

HONORÁRIOS – INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA EM DUPLICIDADE, EM RAZÃO DE TER TENTADO COBRAR JUDICIALMENTE DA VENDEDORA, MUITO EMBORA JÁ TIVESSE RECEBIDO DA COMPRADORA ESSE VALOR – FATOS DENUNCIADOS DEVIDAMENTE COMPROVADOS PELA DOCUMENTAÇÃO ACOSTADA AOS AUTOS – ALEGAÇÃO DE ENCONTRAR-SE A QUESTÃO "SUB JUDICE" - IMPERTINÊNCIA - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 4º, INCISO X, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão, receber somente de uma única parte honorários pelo mesmo serviço prestado, salvo com a concordância das partes envolvidas, o que não ocorreu no caso em tela e restando devidamente comprovados os fatos denunciados pela documentação acostada aos autos, torna-se impertinente a alegação de encontrar-se a questão "sub judice", restando caracterizada a infração ao disposto no artigo 4º, inciso X, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 328/02 - Comarca da Capital

Querelante: PODER JUDICIÁRIO

Querelado: JEAN LOUIS TEPPE (43.620-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denuncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro João Modesto.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

PROCURADOR – DENÚNCIA OFERECIDA POR REPRESENTANTE SEM INSTRUMENTO DE MANDATO - IRREGULARIDADE NÃO SANADA NO CURSO DO PROCESSO – EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. PROCESSO EXTINTO.

A denúncia oferecida através de representante, sem a apresentação do competente instrumento de mandato, não pode nem ser recebida pelo protocolo geral e, não sendo sanada essa irregularidade no curso do processo para suprir essa deficiência, implica na extinção do processo sem julgamento do mérito, por irregularidade de representação. Processo extinto.

Processo Disciplinar nº 672/02 - Comarca de Campinas

Querelante: MAURICIO BARBIERI

Querelado: LUCAS & TORQUATO EMPR. IMOB. S/C LTDA. (06.088-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar o processo extinto sem julgamento do mérito, por irregularidade de representação. Processo extinto.

Relator: Conselheiro João Modesto.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ACORDO JUDICIAL HOMOLOGADO POR SENTENÇA – QUITAÇÃO DO DÉBITO RESULTANTE DE LOCATIVOS IMPAGOS DECORRENTES DA ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO QUERELANTE - PROCESSO ARQUIVADO.

Tendo a Querelada apresentado documentos comprovando a realização de acordo judicial com o Querelante, restituindo a este o valor pleiteado e a rescisão contratual, devidamente homologado por sentença, verifica-se ter sido solucionado a questão do mérito do presente feito, razão pela qual o arquivamento é medida que se impõe. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 673/02 - Comarca de Marília

Querelante: CLAUDIO POLON

Querelado: UNIÃO EMPR. IMOB. S/C LTDA. (13.100-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheiro João Modesto.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO DE PERMUTA MAL SUCEDIDA – NEGLIGÊNCIA – AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES RIGOROSAMENTE CERTAS DA NEGOCIAÇÃO – PREJUÍZOS AO ADQUIRENTE – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

Ao oferecer um negócio, deve o inscrito se inteirar totalmente sobre as circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo, de modo a não trazer prejuízo às partes em intermediação mal sucedida, a inobservância dessa regra incide em infração ética nos termos do artigo 38, II, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, I, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 674/02 - Comarca de Marília

Querelante: MAURO OUENA

Querelado: SÃO PAULO CONS. IMOV. S/C LTDA. (12.102-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente a aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro João Modesto.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA - AUSÊNCIA DE RENOVAÇÃO DE SEGURO FIANÇA E PROVIDÊNCIAS PARA COMPELIR INQUILINO A PAGAR DÉBITOS ORIUNDOS DA LOCAÇÃO - DEFESA INSUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

Muito embora tenha a Querelada apresentada defesa, seus argumentos não são suficientes para infirmar os fatos denunciados contra si, consubstanciados em desídia na administração de locação de imóvel da Querelante, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 665/02 - Comarca de Santos

Querelante: CRISTINA DEL MANTO E OUTRO

Querelado: JACOB - EMPR. IMOB. S/C LTDA. (11.268-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro João Modesto.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO - ALEGAÇÃO DE DESÍDIA NA ADMINISTRAÇÃO - AUSÊNCIA DE MEDIDAS PARA COMPELIR INQUILINO A SALDAR DÉBITOS ORIUNDOS DA LOCAÇÃO - DEFESA INSUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS - PREJUÍZOS CAUSADOS AO LOCADOR - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação, pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, além da exigência do pagamento das contas de água e luz. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia, e conseqüentemente em infração disciplinar, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 666/02, da Comarca de Osasco

Querelante: CLEUZA BORIM

Querelada: PONTUAL IMÓVEIS S/C LTDA. (09.252-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste Conselho.

Relator: Conselheiro João Modesto.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

COMPRA E VENDA - DOCUMENTAÇÃO IRREGULAR - EXISTÊNCIA DE DÉBITOS DE IPTU NÃO INFORMADOS NO MOMENTO DA VENDA - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE CULPA - PREJUÍZOS AO COMPRADOR - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, INCISO II, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão a verificação da regularidade da documentação do imóvel objeto da venda. Negócio realizado sem essa observância, levando comprador a erro e causando prejuízos a este, comete infração ética, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 679/02, da Comarca de Mauá
Querelante: ROQUE RODRIGUES FERNANDES
Querelado: CLEONÁRIO DANIEL (25.879-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro João Modesto.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

COMPRA E VENDA – DESÍDIA NA INTERMEDIÇÃO - IMÓVEL COMPRADO NÃO CORRESPONDE AO MESMO ADQUIRIDO – METRAGEM DIVERGENTE – PREJUÍZOS AO COMPRADOR – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão a verificação da regularidade da documentação do imóvel objeto de venda. Negócio realizado sem essa observância, levando comprador a erro e causando prejuízos a este, comete infração ética, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 683/02, da Comarca da Capital

Querelante: SERGIO LUIZ FONSECA

Querelado: RÔMULO JOSÉ DO NASCIMENTO (18.335-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 60 (sessenta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro João Modesto.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – REPASSE EXTEMPORÂNEO – RECUSA NA CONTINUIDADE DA ADMINISTRAÇÃO PELO SISTEMA DE ALUGUEL GARANTIDO - DEFESA NÃO CONSISTENTE – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe o repasse de quantias recebidas ao locador, bem como a prestação de contas em prazo certo, e ainda, o zelo e a defesa dos interesses do cliente a si confiado. A não observância dessas regras, trazendo prejuízos ao locador, implica em infração ética, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 670/02, da Comarca de São José do Rio Preto

Querelante: ALAYDE HALLAL

Querelada: AZ IMÓVEIS CONS. ASS. E REPRES. LTDA. (15.297-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

COMPRA E VENDA – INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA DE VALORES PARA RECOLHIMENTO DE ITBI E AVERBAÇÃO – NÃO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO ASSUMIDA, TAMPOUCO A DEVIOLUÇÃO DOS VALORES – DEFESA NÃO CONSISTENTE – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - ARTIGO 38, INCISO II E X, DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de inscrito que faz intermediação, equivale a crime de apropriação indébita, previsto no artigo 168, do Código Penal Brasileiro, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 676/02, da Comarca da Capital

Querelante: VALDOMIRO COSTA SANTOS

Querelada: TULLON IMÓVEIS S/C LTDA. (06.995-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello.

=====

COMPRA E VENDA – INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA DE VALORES PARA RECOLHIMENTO DE ITBI E AVERBAÇÃO – NÃO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO ASSUMIDA, TAMPOUCO A DEVOLUÇÃO DOS VALORES – DEFESA NÃO CONSISTENTE – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de inscrito que faz intermediação, equivale a crime de apropriação indébita, previsto no artigo 168, do Código Penal Brasileiro, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 747/02, da Comarca de Capital

Querelante: VALDOMIRO COSTA SANTOS

Querelado: ANTONIO DELAZARI FILHO – (21.778-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto ao Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO MAL-SUCEDIDA – VENDEDOR QUE NÃO ERA PROPRIETÁRIO – AUSÊNCIA DE PESQUISA DOCUMENTAL DO IMÓVEL – ATRIBUIÇÃO EXCLUSIVA DO CORRETOR – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É responsabilidade exclusiva do corretor de imóveis a pesquisa documental do imóvel a ser intermediado, antes da negociação, de modo a garantir a segurança das partes envolvidas. E a certeza de que o vendedor seja, efetivamente, o proprietário do imóvel a ser vendido, é condição essencial para a assinatura de um compromisso de compra e venda. Se o corretor deixa de tomar essas cautelas levando o comprador a erro e trazendo prejuízos a este, comete infração ética, nos termos do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 685/02, da Comarca de Taboão da Serra

Querelante: BELCHIOR NUNES GONÇALVES

Querelada: CLEUDEZIL DE OLIVEIRA (CRECI 53.580-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO MAL-SUCEDIDA – VENDEDOR QUE NÃO ERA PROPRIETÁRIO – AUSÊNCIA DE PESQUISA DOCUMENTAL DO IMÓVEL – ATRIBUIÇÃO EXCLUSIVA DO CORRETOR – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É responsabilidade exclusiva do corretor de imóveis a pesquisa documental do imóvel a ser intermediado, antes da negociação, de modo a garantir a segurança das partes envolvidas. E a certeza de que o vendedor seja, efetivamente, o proprietário do imóvel a ser vendido, é condição essencial para a assinatura de um compromisso de compra e venda. Se o corretor deixa de tomar essas cautelas levando o comprador a erro e trazendo prejuízos a este, comete infração ética, nos termos do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 751/02, da Comarca de Taboão da Serra

Querelante: BELCHIOR NUNES GONÇALVES

Querelada: NEIDE PRATES FERREIRA (CRECI 53.529-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello.

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DEFICIÊNCIA DO TERMO DE REPRESENTAÇÃO – ERRÔNEA EXPOSIÇÃO DOS FATOS – DECURSO DO PRAZO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DOS FATOS – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 68 E SEQUINTE DO CPD. PROCESSO ARQUIVADO.

Se o Termo de Representação deixa de expor de maneira correta os fatos ocorridos, tem-se como correta a sua anulação e a lavratura de um novo, em substituição. Entretanto, resulta infrutífera tal providência quando constatada a ocorrência da prescrição da punibilidade, tendo em vista a ocorrência do prazo de mais de cinco anos da data da verificação dos fatos. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 693/02, da Comarca da Capital

Querelante: WANDERLEY TAVOLASSI

Querelada: DI FALCHI IMÓVEIS S/C LTDA. (04.902-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo por deficiência no Termo de Representação e a ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DEFICIÊNCIA DO TERMO DE REPRESENTAÇÃO – ERRÔNEA EXPOSIÇÃO DOS FATOS – DECURSO DO PRAZO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DOS FATOS – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 68 E SEQUINTE DO CPD. PROCESSO ARQUIVADO.

Se o Termo de Representação deixa de expor de maneira correta os fatos ocorridos, tem-se como correta a sua anulação e a lavratura de um novo, em substituição. Entretanto, resulta infrutífera tal providência quando constatada a ocorrência da prescrição da punibilidade, tendo em vista a ocorrência do prazo de mais de cinco anos da data da verificação dos fatos. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 752/02, da Comarca da Capital

Querelante: WANDERLEY TAVOLASSI

Querelada: CARMEN EDI SILVA SEPE (CRECI - 54.886-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da deficiência do Termo de Representação e a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES E IPTU – MANIFESTAÇÃO CONFESSANDO A RETENÇÃO - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de alugueres por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 695/02, da Comarca da Capital

Querelante: CESARO MÁRIO AULICIANO

Querelada: CHAPLIN IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 12.236-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto ao Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades, que deixará de ser executada em razão da informação de já estar ela com sua inscrição cancelada a pedido (fls.73/76), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES E IPTU – AUSÊNCIA DE DEFESA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de alugueres por parte de inscrito que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 753/02, da Comarca de Capital

Querelante: CESARO MÁRIO AULICIANO

Querelado: ROBERTO ALVARES DE JESUS (CRECI – 38.666-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto ao Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – PRESUNÇÃO DE CULPA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de alugueres por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 725/02, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: SUELI MARIN E OUTROS

Querelada: APAR – CONS. IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI – 07.996-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – SISTEMA DE “ALUGUEL GARANTIDO – OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUE INDEPENDE DO EFETIVO RECEBIMENTO DOS ALUGUERES – INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II, DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE

O contrato de administração pelo sistema de “aluguel garantido” impõe à administradora a obrigação de pagar ao locador os alugueres, independentemente de seu efetivo recebimento pelo locatário. Tratando-se de inadimplemento de obrigação contratual, pela falta de pagamento de alugueres inadimplidos pelo locatário e garantidos pela imobiliária, incide a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 696/02, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: ANA MARTINS GARCIA

Querelada: APAR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 07.996-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIACÃO DE COMPRA E VENDA – OMISSÃO DA EXISTÊNCIA DE DÍVIDAS DO IMÓVEL JUNTO À PREFEITURA – PREJUÍZOS AO COMPRADOR – AUSÊNCIA DE DEFESA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão inteirar-se de todas as circunstâncias que possam comprometer o negócio, informando ao cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio, reservando ao cliente a decisão que lhe interessar pessoalmente. A inobservância dessa regra e, com efeito, causar prejuízos ao cliente, comete infração ética nos termos do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 696/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARIA AUXILIADORA M. DE LIMA

Querelado: LEBERATO COLOMBANI JUNIOR (CRECI 45.877-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de advertência, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA – RECEBIMENTO DE HONORÁRIOS EM DESACORDO COM CLÁUSULA CONTRATUAL E VALOR SUPERIOR A QUE TERIA DIREITO – AUSÊNCIA DE DEFESA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de inscrita que faz intermediação de compra e venda de imóveis equivale a crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 758/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA LÚCIA L'ABBATE SAYAD

Querelada: PORTAL IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 16.647-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas do valor excedente recebido à título de honorários, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO – NEGLIGÊNCIA – RETENÇÃO INDEVIDA DE DOCUMENTOS E A SUA FALSIFICAÇÃO – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II, VIII E X, DO DEC. 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de documentos e a sua falsificação, por parte de inscrita que faz administração de condomínios equivalem a crime, tipificados em nossa legislação penal e fiscal, incidindo a regra do artigo 38, incisos II, VIII E X, DO DEC. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 759/02, da Comarca de Americana

Querelante: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VISTA

Querelada: GERCON GERENCIAMENTO DE COND. S/C LTDA. (CRECI 16.756-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão de já estar ela com sua inscrição cancelada a pedido (fls.56/60), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

HONORÁRIOS – INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA EM DUPLICIDADE, EM RAZÃO DE TER TENTADO COBRAR JUDICIALMENTE DA VENDEDORA, MUITO EMBORA JÁ TIVESSE RECEBIDO DA COMPRADORA ESSE VALOR – FATOS DENUNCIADOS DEVIDAMENTE COMPROVADOS PELA DOCUMENTAÇÃO ACOSTADA AOS AUTOS – ALEGAÇÃO DE ENCONTRAR-SE A QUESTÃO "SUB JUDICE" - IMPERTINÊNCIA - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 4º, INCISO X, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão, receber somente de uma única parte honorários pelo mesmo serviço prestado, salvo com a concordância das partes envolvidas, o que não ocorreu no caso em tela e restando devidamente comprovados os fatos denunciados pela documentação acostada aos autos, torna-se impertinente a alegação de encontrar-se a questão "sub judice", restando caracterizada a infração ao disposto no artigo 4º, inciso X, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 328/02, da Comarca da Capital

Querelante: PODER JUDICIÁRIO

Querelado: JEAN LOUIS TEPPE (43.620-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denuncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro João Modesto.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE CUIDADOS NECESSÁRIOS NA AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO E DO FIADOR, ALÉM DE PERMITIR QUE O IMÓVEL FOSSE UTILIZADO COM FINALIDADE DIVERSA DA PREVISTA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO – PREJUÍZOS OCASIONADOS À DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação e de seus fiadores, no caso da intermediação da locação. A ausência dessa providência, adicionada à constatação de ter a denunciada permitido a utilização do imóvel com finalidade diversa da prevista no contrato de locação, demonstra flagrante desídia profissional, ocasionando prejuízos à denunciante. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 340/02, da Comarca da Capital

Querelante: VIRGÍNIA CARREGOSA APOLINÁRIO

Querelada: ACONTECE IMÓVEIS S/C LTDA. (17.297-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denuncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos prejuízos ocasionados à Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro João Modesto.

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA DE HONORÁRIOS ACIMA DO VALOR PERMITIDO NA TABELA, ALÉM DA COBRANÇA DE QUANTIA DA TAXA DE ELABORAÇÃO DE CONTRATO – COBRANÇA EFETUADA DENTRO DOS PARÂMETROS LEGAIS, ALÉM DE NÃO SER IDENTIFICADO O DESTINATÁRIO DO VALOR REFERENTE À TAXA DE ELABORAÇÃO DE CONTRATO – DENÚNCIA IMPROCEDENTE – PROCESSO ARQUIVADO.

A constatação de ter sido a cobrança de honorários efetuada dentro dos parâmetros legais, aliado ao fato de não ter sido identificado o destinatário do valor referente à taxa de elaboração de contrato, não podendo portanto a Denunciada ser compelida a devolver o valor, impõe o arquivamento dos autos, pela improcedência da denúncia.

Processo Disciplinar nº 363/02, da Comarca da Capital

Querelante: PATRÍCIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ

Querelada: TAGAZZI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E COMÉRCIO LTDA. (13.529-F)

Decisão: Por maioria de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA DE "OVER-PRICE" – OBTENÇÃO DE PREÇO SUPERIOR AO PEDIDO PELO PROPRIETÁRIO – ALEGAÇÃO DE TRATAR-SE DE DIFERENÇA ENTRE O VALOR PEDIDO PELO PROPRIETÁRIO E AQUELE OBTIDO NA VENDA DO IMÓVEL - VANTAGEM OCULTADA DAS PARTES – IMPERTINÊNCIA – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO III, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A infração capitulada no artigo 6º, inciso III, do CEP, se configura sempre que o "sobre-preço" é ocultado das partes, sendo insubsistente a alegação de tratar-se de diferença entre o valor pedido pelo proprietário e aquele obtido na venda do imóvel. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso III, do CEP.

Processo Disciplinar nº 391/02, da Comarca da Capital

Querelante: NILTON COSTA ASSUMPÇÃO

Querelado: JOSÉ FLORÊNCIO IRMÃO (26.678-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução ao Querelante do valor indevidamente cobrado, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE, PELA AUSÊNCIA DE COBRANÇA DE VALORES CONTRATUALMENTE ESTABELECIDOS, ALÉM DE TER A DENUNCIADA DEIXADO DE PROVIDENCIAR O SEGURO CONTRA INCÊNDIO – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança de valores contratualmente estabelecidos, além da necessária diligência no que diz respeito à quitação de impostos e taxas e a ausência dessas providências, aliado ao fato de ter sido o Denunciante obrigado a tomar as medidas judiciais cabíveis para obtenção do ressarcimento de seus prejuízos, implica em ato de desídia. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 662/02, da Comarca da Capital

Querelante: EVALDO GUEDES RICKMANN

Querelada: ITA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 02.815-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – COBRANÇA INDEVIDA DE HONORÁRIOS PELA INTERMEDIÇÃO - FATO NÃO COMPROVADO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE, PELA AUSÊNCIA DE COBRANÇA DE VALORES CONTRATUALMENTE ESTABELECIDOS, ALÉM DE TER EFETUADO ALGUNS REPAROS NÃO AUTORIZADOS NO IMÓVEL - PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PARCIALMENTE PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança de valores contratualmente estabelecidos, além da necessária diligência no que diz respeito à quitação de impostos e taxas e a ausência dessas providências, aliado ao fato de ter sido o Denunciante obrigado a tomar as medidas judiciais cabíveis para obtenção do ressarcimento de seus prejuízos implica em ato de desídia. Entretanto, não restou comprovada a cobrança de honorários pela intermediação da locação. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia parcialmente procedente.

Processo Disciplinar nº 663/02, da Comarca da Capital

Querelante: EVALDO GUEDES RICKMANN

Querelada: ITA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 02.815-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia parcialmente procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE, PELA INDICAÇÃO EQUIVOCADA DA DATA DE VENCIMENTO DE ALUGUEL, OCASIONANDO A FALTA DE COBRANÇA DE UM PERÍODO - AUSÊNCIA DE COBRANÇA DE VALORES CONTRATUALMENTE ESTABELECIDOS, ALÉM DE TER EFETUADO REFORMAS NÃO AUTORIZADAS NO IMÓVEL - PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança de valores contratualmente estabelecidos, além da necessária diligência no que diz respeito à quitação de impostos e taxas e a ausência dessas providências, aliado ao fato de ter ela indicado incorretamente a data de vencimento do aluguel, ocasionando a falta de cobrança de um período, tudo a acarretar a tomada pelo Denunciante de medidas judiciais cabíveis para

obtenção do ressarcimento de seus prejuízos, implica em ato de desídia. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 664/02, da Comarca da Capital

Querelante: EVALDO GUEDES RICKMANN

Querelada: ITA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 02.815-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUEL PARA PAGAMENTO DE HONORÁRIOS – INEXISTÊNCIA DE AJUSTE EXPRESSO – COBRANÇA INDEVIDA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A cobrança de honorários pela intermediação de locação, deve constar de forma expressa no contrato de administração, não podendo ser acolhida a tese de ajuste verbal, para justificar a retenção de um aluguel. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 668/02, da Comarca de Campinas

Querelante: SOL INVEST ADM. E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Querelada: IMOBILIÁRIA APOLLO S/C LTDA. (CRECI 05.107-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - FALTA DE CUIDADO NECESSÁRIO NA ACEITAÇÃO DA GARANTIA LOCATÍCIA, ALÉM DA FALTA DE CUIDADO PARA AVERIGUAR O BOM ANDAMENTO DA LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE MEDIDAS JUDICIAIS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS – DESÍDIA CONFIGURADA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências judiciais para cobrança do débito locatício, aliada à falta de cuidado necessário na aceitação da garantia locatícia, além da falta de cuidado necessário para averiguar o bom andamento da locação, configura negligência do administrador. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 680/02, da Comarca da Capital

Querelante: SEGUNDA IGREJA DE CRISTO CIENTISTA DE SÃO PAULO

Querelado: LEONEL VICENTE PERRONI (CRECI 09.695-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO - DEVOLUÇÃO NÃO CONCRETIZADA DE SINAL RECEBIDO - NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO – JUSTIFICATIVA EM FACE DE FURTO OCORRIDO NA EMPRESA - IMPERTINÊNCIA – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de devolução de sinal, em intermediação não realizada, implica em ato que a lei define como crime, sendo impertinente a justificativa de furto ocorrido na empresa. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 681/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARCELLUS RODRIGUES DE SOUZA

Querelado: JOSÉ BATISTA DOS REIS (CRECI 19.933-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO – RECUSA NA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES DO IMÓVEL DO DENUNCIANTE APÓS O TÉRMINO DO PRAZO DO CONTRATO DE EXCLUSIVIDADE - PRÁTICA DE ATO QUE SE ASSEMELHA AO CRIME DE EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DAS PRÓPRIAS RAZÕES - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A recusa na devolução das chaves do imóvel do Denunciante após o término do contrato de exclusividade, implica em ato que se assemelha ao crime de exercício arbitrário das próprias razões. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 684/02, da Comarca de Santo André

Querelante: ISRAEL JOSÉ ALVES PEREIRA

Querelada: MARLI RIVERA ESTEVÃO (CRECI 48.664-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A desídia na administração imobiliária, aliada à retenção de valores, implica em infração ético-disciplinar. A ausência de manifestação, quando devidamente notificada, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 689/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA LUCIA FERREIRA LOURENÇO SANTIAGO

Querelada: GRIFFE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA (CRECI 13.445-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da prestação de contas com a Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO – FALTA DE OBSERVÂNCIA DAS CAUTELAS NECESSÁRIAS REFERENTE À DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA DENÚNCIA – CONSTATAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS REFERENTES À IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Ao oferecer um negócio, deve o inscrito apresentar dados rigorosamente certos sobre o imóvel objeto da intermediação, e comprovada nos autos a falta de observância das cautelas necessárias, diante da constatação da existência de taxas e impostos após a aquisição do imóvel pelo Denunciante, ocasionando prejuízos ao mesmo, caracteriza o cometimento de infração ético-disciplinar. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 691/02, da Comarca da Capital

Querelante: JESUS TAKATA

Querelada: GANDARA IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 11.584-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DA INQUILINA E DE SEU FIADOR, ALÉM DA INÉRCIA NA COBRANÇA DE DÉBITO – PROVA DA EXISTÊNCIA DE ACORDO HOMOLOGADO EM JUÍZO, DEVIDAMENTE CUMPRIDO – PROCESSO ARQUIVADO.

A existência de acordo homologado em juízo, que foi devidamente cumprido, aliado ao fato de não restar devidamente comprovada a desídia da Querelada, impõe o arquivamento dos autos. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 692/02, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: JORGE MANFRÉ ZANON

Querelada: SÃO SAVINO VENDAS E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 02.396-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE LINHA TELEFÔNICA – ATIVIDADE NÃO PRIVATIVA DO INSCRITO, MAS NÃO VEDADA POR LEI – FACULDADE UMA VEZ ASSUMIDA, IMPÕE OS MESMOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE - DESÍDIA E LOCUPLETAMENTO ILÍCITO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Muito embora a administração de linha telefônica não seja prevista como atividade privativa do corretor de imóveis, inexistente qualquer vedação para que ela seja assumida pelo inscrito. Tratando-se de uma faculdade, uma vez assumida, impõe os mesmos direitos e deveres estabelecidos na legislação vigente. Configurada a desídia e o locupletamento ilícito do Querelado, pela presunção da veracidade dos fatos alegados em face da ausência de manifestação, aplica-se a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 694/02, da Comarca da Capital

Querelantes: ROSANA REGINA ROSA E JOSÉ APARECIDO ROSA

Querelada: TITULAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA (CRECI 16.515-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de sessenta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIACÃO – DOCUMENTAÇÃO IRREGULAR – RESPONSABILIDADE DA INTERMEDIADORA - MANIFESTAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, INFORMANDO NÃO MAIS FAZER PARTE DO QUADRO SOCIETÁRIO DA JURÍDICA – IMPERTINÊNCIA - TERMO DE REPRESENTAÇÃO LAVRADO CONTRA A DENUNCIADA – DESÍDIA CONFIGURADA – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão, a verificação da documentação do imóvel intermediado e o negócio realizado sem a observância desse requisito, implica em infração ética, com total responsabilidade da intermediadora pelos prejuízos ocasionados à Querelante, sendo impertinente a alegação do responsável técnico de que não estaria mais fazendo parte do quadro societário da Denunciada. Desídia configurada. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 755/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: KELLY CAMELO DOUSSEAU

Querelada: CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA (CRECI 12.766-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – INÉRCIA NA TOMADA DE MEDIDAS TENDENTES AO DESPEJO DO INQUILINO – PREJUÍZOS AOS INTERESSES CONFIADOS – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Muito embora tenha a denunciada comprovado o repasse dos valores devidos à denunciante, restou configurada a inércia na tomada de medidas tendentes ao despejo do inquilino. Prejuízos aos interesses confiados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 756/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: CLAUDIA MARCIA GARCIA

Querelada: CIFRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA (CRECI 12.662-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE CUIDADOS NECESSÁRIOS QUANDO DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO INQUILINO, QUE TERIA DEIXADO O IMÓVEL SUJO E DANIFICADO, ALÉM DA INÉRCIA NA TOMADA DE MEDIDAS TENDENTES AO RESSARCIMENTO DOS PREJUÍZOS OCASIONADOS – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de cuidados necessários quando da desocupação do imóvel pelo inquilino, que teria deixado o imóvel sujo e danificado, aliada à falta de providências cabíveis para tomada de medidas tendentes ao ressarcimento dos prejuízos ocasionados implica em infração ética e a ausência de manifestação, faz presumir a verdade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 757/02, da Comarca da Capital

Querelante: THEREZINHA DE LIMA PAULA

Querelada: IMOBILIÁRIA ED LAR S/C LTDA (CRECI 11.011-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - COBRANÇA INDEVIDA DE VALOR REFERENTE AO CONDOMÍNIO, IPTU E LUZ, ALÉM DO VALOR REFERENTE À RESCISÃO CONTRATUAL - PROVA DA EXISTÊNCIA DO ACORDO FIRMADO ENTRE AS PARTES, DANDO QUITAÇÃO DOS VALORES PLEITEADOS, SEM INFORMAÇÃO DE SEU DESCUMPRIMENTO - DENÚNCIA IMPROCEDENTE - PROCESSO ARQUIVADO.

A existência de acordo firmado pela denunciante, dando quitação dos valores pleiteados, sem existir qualquer informação de seu descumprimento, afasta qualquer alegação de cometimento de infração ética. Denúncia improcedente. Processo arquivado

Processo Disciplinar nº 783/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: CARLOS DE OLIVEIRA LIMA

Querelada: CARMELITA SCIPPA DE SOUZA (CRECI 51.426-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da improcedência da denúncia.

Relator: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – CONTRATO COM GARANTIA LOCATÍCIA INSUBSISTENTE, ALÉM DE TER ELE DEIXADO DE ARCAR COM AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS NO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão, a exigência de garantia em contrato de locação, não podendo ela demonstrar-se insubsistente, pela inexistência de imóveis em nome da fiadora, além de ser o inscrito obrigado a arcar com as obrigações assumidas no contrato de prestação de serviços. A ausência dessas providências, implica no cometimento de infração ético-disciplinar, e a ausência de manifestação, faz presumir a verdade dos fatos alegados Incidência do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 784/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: JOSÉ CORDEIRO DE MELO

Querelado; HELENO DE VASCONCELOS (CRECI 35.293-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO - DENÚNCIA OFERECIDA ATRAVÉS DO FIADOR, SEM INSTRUMENTO DE MANDATO E SEM QUALQUER PROVA OU INDÍCIOS DE TER ELE SOFRIDO PREJUÍZO - ILEGITIMIDADE DE PARTE - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO.

A denúncia oferecida através da pessoa que estaria figurando como fiador no contrato de locação, sem a apresentação do competente instrumento de mandato e sem qualquer prova ou indícios de ter ele sofrido prejuízo, implica na extinção do processo, sem julgamento de mérito, por ilegitimidade de parte. Processo extinto.

Processo Disciplinar nº 785/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: JOSÉ IRAN MARTINS FERREIRA

Querelado: NILSON SIQUEIRA PINTO (CRECI 40.682-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em extinguir o processo, sem julgamento do mérito, em razão de ilegitimidade de parte.

Relator: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS E PROMOVER O DESPEJO - SUBLOCAÇÃO NÃO CONSENTIDA - PROVA DE TER A DENUNCIADA TOMADO TODAS AS MEDIDAS JUDICIAIS CABÍVEIS - DENÚNCIA IMPROCEDENTE - PROCESSO ARQUIVADO.

A prova nos autos de ter a denunciada tomado todas as providências necessárias para promover o despejo, bem como para cobrança dos débitos locatícios, afasta qualquer alegação de desídia. Denúncia improcedente. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 786/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: CAMILA DEL POIO SALVIA

Querelada: LUCRI IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 16.148-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da improcedência da denúncia.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIACÃO – SINAL RECEBIDO EM PROPOSTA – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO – DEVOLUÇÃO NÃO CONCRETIZADA -APROPRIAÇÃO INDÉBITA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de devolução de sinal, em intermediação imobiliária não realizada, equivale ao crime de apropriação indébita e a ausência de qualquer manifestação, faz presumir a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 934/02, da Comarca da Capital

Querelante: ROBERVAL MUNIZ DE SOUZA

Querelada: GANDARA IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 11.584-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO – SINAL RECEBIDO EM PROPOSTA – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO – DEVOUÇÃO NÃO CONCRETIZADA -APROPRIAÇÃO INDÉBITA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de devolução de sinal, em intermediação imobiliária não realizada, equivale ao crime de apropriação indébita e a ausência de qualquer manifestação, faz presumir a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 935/02, da Comarca da Capital

Querelante: ROBERVAL MUNIZ DE SOUZA

Querelado: JOSÉ ARAÚJO GÂNDARA (CRECI 33.134-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de sessenta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor pago a título de sinal e princípio de pagamento indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DEÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, em infração à regra do artigo 38, inciso X, do DECRETO 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 071/03, da Comarca da Capital

Querelante: JOÃO PEREIRA DA SILVA

Querelada: SALES HOUSE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 16.363).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, deixando-se de instaurar processo disciplinar contra seu responsável técnico, pela constatação da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO - COMPRA DE IMÓVEL FINANCIADO – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO AO AGENTE FINANCEIRO – INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA - RETENÇÃO DO SINAL – PREJUÍZOS - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de devolução do sinal recebido em proposta de compra de imóvel não concluída, caracteriza a prática de ato que a lei define como crime e infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 677/02, da Comarca da Capital

Querelante: FUNDAÇÃO PROCON

Querelada: IMOVEN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI J 16.264).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38º, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, em infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 678/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARCIO JOSÉ DE SOUZA PUPO

Querelada: AMARYLLIS ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI J 16.736).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO - INTERMEDIÇÃO E GESTÃO - DESÍDIA - ENTREGA DE CHAVES SEM ASSINATURA DO CONTRATO - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS E MEDIDAS JUDICIAIS PARA DESPEJO DO INQUILINO - DESÍDIA CONFIGURADA - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não pode ser acolhida a manifestação do denunciado de que não teria intermediado a presente transação, as provas constantes nos autos comprovam o seu envolvimento e desídia, cosubstanciada na entrega das chaves ao inquilino sem assinatura do contrato de locação e falta de providências para cobrança de alugueres e encargos inadimplidos e tomada de medidas judiciais. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 682/02, da Comarca de Mauá

Querelante: MARIA CRISTINA BASSO

Querelado: CLODOALDO DE ALMEIDA PAULA (CRECI F 55.166).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos prejuízos ocasionados a Querelante, consubstanciados no pagamento dos alugueres e encargos inadimplidos pelo locatário, devidamente atualizados até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO - INTERMEDIÇÃO E GESTÃO - FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE E CAPACIDADE DO INQUILINO E FIADORES - INOBSERVÂNCIA DE REGRA DE PROFIISÃO - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS DEIXADOS PELO INQUILINO - DESÍDIA - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A aferição da idoneidade e capacidade do inquilino e de seus fiadores se constitui em regra de profissão. E, não tendo a denunciada comprovado sua observância, a presunção é de desídia na sua atividade, corroborada pelos seus esclarecimentos de que desconhecia o fato do locatário estar em débito com alugueres e encargos. Infringindo à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 686/02, da Comarca da Capital

Querelante: JOSEPH FAGA

Querelado: CARAMURU TOSCHI DE LIMA (CRECI F 32.648).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO - VENDA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA CEF - OBRIGAÇÃO ASSUMIDA DE REALIZAR O REGISTRO E DE PAGAR ITBI - NÃO CUMPRIDA POR CIRCUNSTÂNCIAS ALHEIAS A SUA VONTADE - AUSÊNCIA DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES RECEBIDO DOS COMPRADORES PARA ESTE FIM - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comprovado nos autos a impossibilidade de cumprimento da obrigação assumida pelo denunciado, qual seja, registro do contrato de pagamento de ITBI, cabia ao denunciado a devolução dos valores recebidos dos compradores para este fim, restando caracterizada a infração à regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 687/02, da Comarca de Santos
Querelante: NORMA MORAES E ARNALDO FIUZA JUNIOR
Querelado: JORGE DE JESUS PEREIRA (CRECI F 53.881).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da quitação dos débitos referentes aos impostos municipais e do desmembramento do terreno, ou da juntada aos autos de acordo a ser promovido com o Querelante, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E GESTÃO – DESÍDIA – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE E REGULARIDADE DA GARANTIA – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE ALUGUERES, CONDOMÍNIO E MULTA RESCISÓRIA- CONSIDERÁVEIS PREJUÍZOS CAUSADOS AO DENUNCIANTE – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação da denunciada, faz presumir a veracidade dos fatos denunciados, consubstanciados em desídia na intermediação e gestão de locação de imóvel do denunciante, deixando de aferir a idoneidade e regularidade da garantia apresentada pelo locatário e de tomar as providências necessárias para cobrança dos débitos de alugueres e condomínio e da multa rescisória, causando-lhe consideráveis prejuízos e infringindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 690/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARCIO TADEU COELHO DA EIRAS

Querelada: SALES HOUSE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J-16.363).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada. Deixo de sugerir a instauração de processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

INTERMEDIÇÃO - COMPRA DE IMÓVEL FINANCIADO – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO AO AGENTE FINANCEIRO POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO – INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA - RETENÇÃO DO SINAL – PREJUÍZOS - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de devolução do sinal recebido em proposta de compra de imóvel não concluída, caracteriza a prática de ato que a lei define como crime e infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 748/02, da Comarca da Capital

Querelante: FUNDAÇÃO PROCON

Querelado: ROBERTO DE NOCE (CRECI F 56.157).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura cumulada com a multa de duas anuidades, que deixará de ser executada por encontrar-se com a inscrição cancelada.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de defesa faz presumir como verdadeiros os fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retenção indevida de valores recebidos no curso da gestão de locação de imóvel, configurando a prática de ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 749/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARCIO JOSÉ DE SOUZA PUPO

Querelado: CARLOS TADAIOSHI KISHIMOTO (CRECI F 48.425)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução do valor indevidamente retido, cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E GESTÃO - DESÍDIA – ENTREGA DE CHAVES AO LOCATÁRIO SEM ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO- FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS E MEDIDAS JUDICIAIS PARA DESPEJO DO INQUILINO - DESÍDIA CONFIGURADA - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação e defesa do denunciado, faz presumir como verdadeiras as alegações que contra si pesam, cosubstanciada na entrega das chaves ao inquilino sem assinatura do contrato de locação e falta de providências para cobrança de alugueres e encargos inadimplidos e tomada de medidas judiciais. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 750/02, da Comarca de Mauá

Querelante: MARIA CRISTINA BASSO

Querelado: CARLOS RODRIGUES (CRECI F 22.629).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E GESTÃO – DESÍDIA – CONTRATO COM GARANTIA LOCATÍCIA INSUBSISTENTE - DESÍDIA CONFIGURADA – PREJUÍZO AOS INTERESSES DA DENUNCIANTE – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação da denunciada, faz presumir a veracidade dos fatos denunciados, consubstanciados em desídia na intermediação e gestão de locação de imóvel do denunciante, causando-lhe consideráveis prejuízos e infringindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 898/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARISA SALLES IBELLI

Querelada: SALES HOUSE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J-16.363).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada. Deixo de sugerir a instauração de processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E GESTÃO – DESÍDIA – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE ALUGUERES, - CONCESSÃO DE DESCONTOS, ACORDOS E LOCAÇÃO SEM ANUÊNCIA DO REQUERENTE- CAUSANDO CONSIDERÁVEIS PREJUÍZOS – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação da denunciada, faz presumir a veracidade dos fatos denunciados, consubstanciados em desídia na intermediação e gestão de locação de imóvel do denunciante, causando-lhe consideráveis prejuízos e infringindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 906/02, da Comarca da Capital

Querelante: ROSALINA DE FÁTIMA AGUEDO TERENCE

Querelada: SALES HOUSE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J-16.363).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada. Deixo de sugerir a instauração de processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2ª Turma do Plenário em 2ª sessão de Julgamento, realizada em 26.06.2006

=====



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

17º VOLUME DE EMENTÁRIO

1a. TURMA DO PLENÁRIO

2a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 31.JULHO.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE - TERMO DE VISTORIA - CONSTATAÇÃO DE IRREGULARIDADES - DENÚNCIA PROCEDENTE - INCIDÊNCIA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78.

A constatação da omissão de irregularidades no curso da administração de locação que restou comprovada pela prova dos autos, ocasionando a objeção do denunciante ao termo de vistoria realizado pelo denunciado, configura o cometimento de infração ético-disciplinar, caracterizando a existência de desídia. Denúncia procedente. Infração à regra do artigo 38, inciso II do Decreto 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 149/03, da Comarca de Presidente Prudente

Querelante: ANTONIO WALTER JARDIM

Querelado: ALMIR MARCELINO DA SILVA (CRECI 15.109-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 222/03, da Comarca de Sorocaba

Querelante: MARIA SUELI DOS SANTOS GODOI

Querelado: JOEL DOMINGUES (CRECI 26.313-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES - PREJUÍZO AOS INTERESSES CONFIADOS – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO CPD - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres no curso da administração de locação implica no cometimento de infração ético-disciplinar, por prejudicar os interesses que foram confiados à denunciada e a ausência de manifestação, traz a presunção da verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 612/02, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: ADAUTO BELON CARVALHO

Querelada: DIRETRIZ CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 07.414-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUERES – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe que o repasse dos alugueros recebidos seja realizado sempre em prazo certo. A inobservância dessa regra implica em infração ético-disciplinar e a ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 787/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: ROMEO GONÇALVES FERNANDES

Querelada: NILSON SIQUEIRA PINTO (CRECI 40.682-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUERES – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78- DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe que o repasse dos alugueros recebidos seja realizado sempre em prazo certo. A inobservância dessa regra implica em infração ético-disciplinar e a ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 788/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: AYLTON DE OLIVEIRA MACHADO

Querelada: NILSON SIQUEIRA PINTO (CRECI 40.682-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA ANTECIPADA DE HONORÁRIOS - NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO – AUSÊNCIA DE DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO PELO DENUNCIANTE – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO V, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

O direito aos honorários do intermediário, passa a existir somente após a conclusão do negócio, tornando-se irregular a falta de devolução dos valores pagos antecipadamente pelo denunciante, e a ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso V, do CEP Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 789/02, da Comarca de Santos

Querelante: WALDIR OLIVIO DA COSTA

Querelado: DEB BENEDICTO FERREIRA (CRECI 18.539-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução dos valores indevidamente cobrados, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – DESÍDIA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS PARA O DESFECHO DO NEGÓCIO - PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A intermediação na compra e venda de imóvel pressupõe que o inscrito tome as providências necessárias para o desfecho do negócio. A inobservância dessa regra implica em infração ético-disciplinar e a ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 790/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: HELVIO FERREIRA GUIMARÃES

Querelado: NILSON SIQUEIRA PINTO (CRECI 40.682-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – INQUILINO INADIMPLENTE – FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUERES E ENCARGOS DA LOCAÇÃO – FALTA DE NOTÍCIAS SOBRE MEDIDAS JUDICIAIS PARA COBRANÇA DOS REFERIDOS DÉBITOS – PREJUÍZOS CAUSADOS AO DENUNCIANTE - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de prova do ressarcimento dos prejuízos sofridos e da ausência de medidas judiciais para cobrança dos alugueres e encargos locatícios inadimplidos, implica no cometimento de infração ético-disciplinar, consubstanciada em desídia no exercício da atividade. Incidência do artigo 38, inciso II, do decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 798/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: PERCI ANTONIO SALGADO

Querelado: FREDERICO STRANG BARROS (CRECI 58.013-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – INQUILINO INADIMPLENTE – FALTA DE PAGAMENTO DE VALORES LOCATÍCIOS – PROVA DA QUITAÇÃO DO DÉBITO POR PARTE DA DENUNCIADA – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO CONTRÁRIA DA DENUNCIANTE NOS AUTOS – PERDA DO OBJETO DA DENÚNCIA.

A prova da quitação do débito por parte da Querelada, após condenada a fazê-lo através de ação proposta perante o Poder Judiciário, sem qualquer manifestação contrária da Denunciante nos autos, pressupõe o seu desinteresse no prosseguimento da denúncia, ensejando o arquivamento do processo, pela perda de seu objeto.

Processo Disciplinar nº 800/02, da Comarca de São José do Rio Preto

Querelante: IVANILDE BUOSI LIBERALI

Querelado: DJALMA JUNQUEIRA (CRECI 32.904-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo, pela perda do objeto da denúncia.

Relator: Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIAÇÃO – REPASSE AO VENDEDOR DE APENAS PARTE DO VALOR PAGO PELO DENUNCIANTE – PREJUÍZOS AOS INTERESSES CONFIADOS AO DENUNCIADO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO

DE VERDADE – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

O repasse ao vendedor de apenas parte do valor pago pelo Denunciante em intermediação, configura infração ético-disciplinar, pelos prejuízos aos interesses confiados ao Denunciado, e a sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 804/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: PODER JUDICIÁRIO

Querelado: JOSÉ MOREIRA FREITAS (CRECI 42.118-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento do valor pleiteado, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

DEFESA - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE RELATIVA – INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS SUFICIENTES PARA COMPROVAR O ENVOLVIMENTO DO QUELADO NOS FATOS DENUNCIADOS - DENÚNCIA IMPROCEDENTE – PROCESSO ARQUIVADO.

A falta de manifestação do Querelado faz presumir, a princípio, a veracidade dos fatos alegados na denúncia. Entretanto, essa verdade é relativa, ficando adstrita ao livre convencimento do julgador ao apreciar as provas constantes dos autos, constatando-se inexistir elementos suficientes para comprovar o envolvimento do Querelado nos fatos denunciados. Denúncia improcedente. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 805/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: PODER JUDICIÁRIO

Querelado: ELISEU FREITAS COUTO (CRECI 38.123-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

DESÍDIA E PRÁTICA DE ATOS QUE A LEI DEFINE COMO CRIME CONSTATAÇÃO DE FALECIMENTO DO QUERELADO - PROCESSO ARQUIVADO.

Constatado o falecimento do Querelado, o prosseguimento do processo resta prejudicado, sendo o seu arquivamento a medida que se impõe.

Processo Disciplinar nº 812/02, da Comarca de Barueri

Querelante: JOSÉ PAULO SOARES E OUTROS

Querelado: GUMERCINDO FIORI (CRECI 00.990-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da constatação de falecimento do Querelado.

Relator: Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ANÚNCIO CAPCIOSO – PROPAGANDA ENGANOSA – PUBLICAÇÃO DE ANÚNCIO PARA INFORMAR TÃO SOMENTE QUE A NOVA EMPRESA NÃO SERIA FILIAL DA OUTRA - DENÚNCIA IMPROCEDENTE - PROCESSO ARQUIVADO.

Não implica em cometimento de infração ético-disciplinar a publicação de anúncio informando que a nova empresa não seria filial da outra, não acarretando portanto, nenhum entendimento de que seriam empresas interligadas. Denúncia improcedente. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 816/02, da Comarca de Itapeva

Querelante: MERIDIONAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA

Querelada: ADALGISA MARTINS NOGUEIRA ARAUJO (CRECI 53.121-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da improcedência da denúncia.

Relator: Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE PROVA DOS DESCONTOS EM DOIS ALUGUERES VENCIDOS – DIREITO DO DENUNCIANTE DE EXIGIR A DIFERENÇA REMANESCENTE DOS REFERIDO ALUGUERES – PREJUÍZOS AOS INTERESSES CONFIADOS À DENUNCIADA - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de prova dos descontos em dois alugueres vencidos no curso da administração de locação, com o direito o Denunciante de exigir a diferença remanescente dos referidos alugueres, ocasionando prejuízos aos interesses que lhe foram confiados, implica em inobservância de regra da profissão. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 822/02, da Comarca de Atibaia

Querelante: JOSÉ DO AMARAL MORAES

Querelada: DIVANISA GOMES (CRECI 46.268-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou decisão judicial.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – COBRANÇA ANTECIPADA – CONTRAÇÃO PENAL – ALEGAÇÃO DA REFERIDA COBRANÇA SER EM DECORRÊNCIA DE PAGAMENTO DE HONORÁRIOS - IMPERTINÊNCIA - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A cobrança de aluguel antecipado é expressamente vedada por Lei (artigo 43, III, da Lei 8245/91) e sua prática configura contravenção penal, não merecendo prosperar a alegação de que a referida cobrança seria em decorrência do pagamento de seus honorários. Infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78 e do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 827/02, da Comarca de Campinas

Querelante: ROQUE FOLETO

Querelada: L. BUENO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 10.179-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – COBRANÇA ANTECIPADA – CONTRAÇÃO PENAL – ALEGAÇÃO DA REFERIDA COBRANÇA SER EM DECORRÊNCIA DE PAGAMENTO DE HONORÁRIOS - IMPERTINÊNCIA - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A cobrança de aluguel antecipado é expressamente vedada por Lei (artigo 43, III, da Lei 8245/91) e sua prática configura contravenção penal, não merecendo prosperar a alegação de que a referida cobrança seria em decorrência do pagamento de seus honorário. Infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78 e do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 828/02, da Comarca de Campinas

Querelante: ROQUE FOLETO

Querelado: NEWTON OTAVIO SILVA MENDES (CRECI 15.793-F).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

CONCORRÊNCIA DESLEAL – COMPROVAÇÃO DE TER ELA SE REFERIDO DESAIROSAMENTE AOS COLEGAS DE PROFISSÃO ATRAVÉS DE MATÉRIA VEICULADA EM JORNAL, SEM APONTAR, CONTUDO, QUAIS CORRETORES SERIAM RESPONSÁVEIS - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 3º, INCISO X E ARTIGO 6º, INCISO X, AMBOS DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética, o profissional que se refere desairosamente aos colegas de profissão, através de matéria veicula em jornal, sem apontar, contudo, quais corretores seriam responsáveis. Infração ao disposto no artigo 3º, inciso X e artigo 6º, inciso X, ambos do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 829/02, da Comarca de Campinas

Querelante: DENIS CLAUDIO OCTÁVIO

Querelado: L.B.BRUNO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (CRECI 17.382-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 832/02, da Comarca de Sorocaba

Querelante: MARIA SUELI DOS SANTOS GODOI

Querelada EUGÊNIO DOMINGUES & CIA S/C LTDA. (CRECI 15.008-J).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada, tendo em vista a constatação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de alugueres, no curso de gestão de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 331/03, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: FLORIZA MARIA GERDES

Querelada: FRANÇA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 05.817).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, a qual deixará de ser executada, por já estar a mesma cancelada.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO – DESÍDIA – REPASSE EXTEMPORÂNEO - RETENÇÃO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em repasse extemporâneo de alugueres e retenção de caução, no curso de gestão de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 332/03, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: MARIA SOBREIRA DE OLIVEIRA

Querelada: FRANÇA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 05.817).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, a qual deixará de ser executada, por já estar a mesma cancelada.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO – DESÍDIA – RETENÇÃO DE ALUGUERES E REPASSE EXTEMPORÂNEO DE OUTROS – APROPRIAÇÃO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em retenção de alugueres e repasse extemporâneo de outra apropriação da caução, no curso de gestão de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 333/03, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: MARIA FAUSTINA GARBO LORENSON

Querelada: FRANÇA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 05.817).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, a qual deixará de ser executada, por já estar a mesma cancelada.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – SINAL RECEBIDO EM PROPOSTA - NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO POR IRREGULARIDADE NO IMÓVEL - DEPÓSITO DO CHEQUE DADO COMO SINAL - ALEGAÇÃO DE QUE O CHEQUE TERIA SIDO REPASSADO AO VENDEDOR - RESPONSABILIDADE DA DENUNCIADA PELA DEVOLUÇÃO – APROPRIAÇÃO INDÉBITA - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão a aferição da regularidade da documentação do imóvel antes de proceder desta forma, não poderia o denunciado ter repassado o cheque do sinal aos vendedores. Deixando o denunciado de observar essa regra de conduta e não podendo o negócio ser concluído, assume ele integral responsabilidade pelos prejuízos causados ao denunciante, e deixando de repassar o cheque pratica ato que a lei define como crime infringindo o disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 566/02, da Comarca de Osasco

Querelante: PAULO SERGIO DO NASCIMENTO

Querelado SIDNEY DE SOUZA ARAÚJO (CRECI F – 46.085).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do repasse ao Querelante, do cheque apropriado indevidamente, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ILEGITIMIDADE DE PARTE ATIVA – DENÚNCIA APRESENTADA PELO PAI DA LOCATÁRIA O FIADOR DO IMÓVEL – DIREITOS QUE NÃO SE CONFUNDEM AUSÊNCIA DE INSTRUMENTO DE MANDATO – ARQUIVAMENTO DOS AUTOS.

Para que a denúncia feita por terceiro possa ser acolhida, faz-se necessário a apresentação do competente instrumento de mandato. Sua falta implica em irregularidade insanável, ensejando a extinção do processo e o arquivamento dos autos.

Processo Disciplinar nº 760/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: JOSÉ BENEDITO DE OLIVEIRA

Querelada: IMOBILIÁRIA REGIONAL S/C LTDA. (CRECI J 07.329).

Decisão: Por unanimidade de votos, em extinguir o processo por ilegitimidade do Querelante para ocupar o pólo ativo e improcedência da denúncia, arquivando-se os autos.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO - DESÍDIA – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE MULTA RESCISÓRIA, ALUGUERES E VISTORIA NO IMÓVEL - PERMITINDO QUE O LOCATÁRIO UTILIZASSE O ALUGUEL PARA REPAROS NO IMÓVEL – CAUSANDO PREJUÍZOS À DENUNCIANTE – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

O conjunto probatório dos autos comprova a desídia da denunciada, na tomada de providências para cobrança da multa rescisória e dos débitos deixados pelo inquilino, no curso de administração de locação de imóvel da denunciante. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 761/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARLEI DE LIMA

Querelada: PERMUTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI J 11.104).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente a aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até o ressarcimento dos prejuízos causados a Querelante, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – DEFESA ALEGANDO TER SIDO OS ATOS COMETIDOS APÓS A SUA SAÍDA DA SOCIEDADE – IRRELEVANTE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A manifestação da denunciada de que os fatos teriam ocorrido após sua saída da sociedade é irrelevante a ficha cadastral comprova ser ele o responsável técnico da denunciada. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 762/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARIA AUXILIADORA DE OLIVEIRA HONÓRIO

Querelada: CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI J 12.766).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, em face de seus antecedentes, deixando-se de instaurar processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – LOCUPLETAMENTO ILÍCITO - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 6º, IV, DO CEP.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de alugueres, no curso de gestão de locação de imóvel, infringindo a regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 763/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: RONALD BONNEMASOU

Querelada: IMOBILIÁRIA CASA LINDA S/C LTDA. (CRECI J 07.038).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores retido, devidamente corrigido até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE – LOCUPLETAMENTO ILÍCITO - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 6º, INCISO IV, DO CEP.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retido indevidamente alugueres recebidos no curso da gestão de locação de imóvel do denunciante, infringindo a regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 764/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: RONALD BONNEMASOU

Querelado: JOSÉ PAULO DA COSTA LIMA (CRECI F 14.155).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores retido, devidamente corrigido até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE – LOCUPLETAMENTO ILÍCITO - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 6º, INCISO IV, DO CEP.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é a denunciada responsável técnica, retido indevidamente alugueres recebidos no curso da gestão de locação de imóvel do denunciante, infringindo a regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 765/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: RONALD BONNEMASOU

Querelada: MARIA TEREZA FRANCISCHETO TARDIN (CRECI F 32.377).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores retido, devidamente corrigido até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – PREJUÍZOS CAUSADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A comprovação de falta de repasse ao denunciante de valores regularmente recebidos de inquilino, no curso de gestão de locação de imóvel, causando prejuízos a denunciante, caracteriza infração a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 766/02, da Comarca de São José dos Campos
Querelante: SEBASTIÃO APARECIDA ORBOLATO MARQUES E OUTRO
Querelada: MARKET IMÓVEIS S/C LTDA.(CRECI J 08.638).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – PREJUÍZOS CAUSADOS A DENUNCIANTE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A comprovação de falta de repasse a denunciante de valores regularmente recebidos de inquilino, no curso de gestão de locação de imóvel, causando prejuízos a denunciante, caracteriza infração a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 767/02, da Comarca de São José dos Campos
Querelante: SEBASTIANA APARECIDA ORBOLATO MARQUES E OUTRO
Querelada: MARIA DO SOCORRO ALCANTARA (CRECI F 54.136).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores indevidamente retidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - INTERMEDIÇÃO E GESTÃO – PERMISSÃO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO SEM ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PELA REQUERENTE E SEM APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO REFERENTE A IDONEIDADE DA FIADORA - REPASSE EXTEMPORÂNEO DE VALORES – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS ENCARGOS NÃO PAGOS PELO INQUILINO – CAUSANDO PREJUÍZOS A REQUERENTE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A comprovação de ocupação do imóvel pelo locatário sem apresentação do contrato de locação para denunciante aprovar e assinar, caracteriza infração a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 768/02, da Comarca de Santos
Querelante: MARIA GUIOMAR DE CARVALHO COELHO
Querelada: MODELO EMPR. IMOB. LTDA. (CRECI J 16.641).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

CONDOMÍNIO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES – DEFESA ALICERÇADA EM EMPRÉSTIMO PESSOAL - RAZOÁVEL DOSE DE CERTEZA EM FAVOR DA DENUNCIADA PELA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO ACOSTADA

AOS AUTOS, COMPROVANDO QUE MUITO EMBORA O INÍCIO DA RELAÇÃO JURÍDICA TENHA SIDO DECORRÊNCIA DE INTERMEDIÇÃO, O DESFECHO SE DEU EM RAZÃO DE EMPRÉSTIMO PESSOAL INADIMPLIDO – SITUAÇÃO QUE REFOGE À COMPETÊNCIA DESTE CONSELHO – DENÚNCIA IMPROCEDENTE.

A documentação acostada aos autos pende em desfavor do Querelante, pois a relação jurídica envolvendo as partes, muito embora tenha se iniciado através de uma intermediação imobiliária, teve seu desfecho numa situação de empréstimo pessoal inadimplido, que refoge à competência deste Conselho. Denúncia improcedente. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 769/02, da Comarca da Capital

Querelante: MANOEL MORENO BILTGES

Querelada: MARA IMOBILIÁRIA LTDA.(CRECI J 01.819).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente a arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

CONDOMÍNIO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A manifestação da denunciada comprova os fatos alegados na denúncia, consubstanciados em retenção indevida de valores no curso de gestão de condomínio, configurando a prática de ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 770/02, da Comarca de Santos

Querelante: DALTON CAMPANHOLA

Querelada: PALERMO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 12.417).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores indevidamente retido, devidamente corrigidos até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

CONDOMÍNIO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES POR JURÍDICA – RESPONSÁVEL TÉCNICO - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de defesa do denunciado comprovam os fatos alegados na denúncia, consubstanciados em retenção indevida de valores no curso de gestão de condomínio, configurando a prática de ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 771/02, da Comarca de Santos

Querelante: DALTON CAMPANHOLA

Querelado: JOSÉ CARLOS PALERMO (CRECI F 30.619).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores indevidamente retido, devidamente corrigidos até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO - VENDA DE IMÓVEL – DOCUMENTOS EM POSSE DA DENUNCIADA – RECUSA EM DEVOLVÊ-LOS – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, VIII, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética, a inscrita que, por ocasião de transação de imóveis de propriedade da denunciante, se recusa a devolver documentos em seu poder. Incidência da regra do artigo 38, inciso VII, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 772/02, da Comarca de Santos

Querelante: MARIA DO CARMO PAULINO DE MOURA MARTINS

Querelada: SÉCULO XXI IMÓVEIS E TELEFONIA S/C LTDA. (CRECI J-11.120).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia, aplicando a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução dos documentos retidos, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUERES E RETENÇÃO INDEVIDA - LOCUPLETAMENTO INDEVIDO - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 6, IV DO CEP.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de alugueres, no curso de gestão de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição em face dos antecedentes.

Processo Disciplinar nº 773/02, da Comarca da Capital

Querelante: KAREN LUCIANA ROCHA PIVA

Querelada: AZZURRA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 15.042).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, em face de seus antecedentes.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de alugueres, no curso de gestão de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 774/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARIO KOJI INQUE

Querelada: LILIAN IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 13.827).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retido indevidamente alugueres recebidos no curso da gestão de locação de imóvel do denunciante, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 775/02, da Comarca da Capital
Querelante: MARIO KOJI INQUE
Querelado: ROBERTO MINHANO (CRECI F 41.919).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores indevidamente retido, devidamente corrigido até a data do pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – DESÍDIA – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE – PREJUÍZOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz pressupor como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, consubstanciados em desídia, causando prejuízos ao denunciante e infringindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 777/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: EMERSON GARCIA

Querelado: NILSON SIQUEIRA CAMPOS (CRECI F- 40.682).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até o ressarcimento do prejuízo causado ao Requerente, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - DESÍDIA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS ALUGUERES E ENCARGOS LOCATÍCIOS - DESÍDIA CONFIGURADA - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A manifestação da denunciada comprova os fatos denunciados, consubstanciado em desídia pela falta de providências para cobrança dos débitos inadimplidos pelo locatário. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 781/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: FERNANDO CIPRESSO

Querelada SONIA REGINA GUERRA (CRECI F 47.136).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E GESTÃO – FALTA DE AUTORIZAÇÃO DA PROPRIETÁRIA PARA LOCAÇÃO – LOCUPLETAMENTO ILÍCITO DE ALUGUERES E CAUÇÃO - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em intermediação de locação irregular e recebimento indevidos de alugueres e caução, praticando ato que a lei define como crime e infração a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 830/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARIA APARECIDA NEMA CIUCCIO

Querelada: SATÉLITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI J 15.500).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E GESTÃO – FALTA DE AUTORIZAÇÃO DA PROPRIETÁRIA PARA LOCAÇÃO – RECEBIMENTO INDEVIDO DE ALUGUERES E CAUÇÃO - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em intermediação de locação irregular e recebimento indevidos de alugueres e caução, praticando ato que a lei define como crime e infração a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 831/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARIA APARECIDA NEMA CIUCCIO

Querelado: SÉRGIO RICARDO RABELLO (CRECI F 47.125).

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIA QUANTO AO LOCATÁRIO QUE TERIA ABANDONADO O IMÓVEL DEIXANDO-O COM AVARIAS – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES FALSAS DO FIADOR – DEFESA INSUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, INCISO IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino de valores contratualmente estabelecidos, além da necessária diligência no que diz respeito ao pagamento de eventuais avarias deixadas no imóvel. A inobservância dessa regra, bem como a ausência de depósito em caderneta de poupança da caução locatícia e/ou seu uso indevido, comete infração ética nos termos do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 526/02, da Comarca da Capital

Querelante: MÔNICA GOMES DOS SANTOS E OUTROS

Querelada: REALI IMÓVEIS S/C LTDA - (CRECI 16.508-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA À REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 – ACOLHIMENTO DO RECURSO – PROCESSO EXTINTO.

Demonstram o recurso e os documentos apresentados pela Querelada, ter sido solucionada a questão objeto do presente feito, razão pela qual o arquivamento dos autos é a medida que se impõe. Processo extinto.

Processo Disciplinar nº 587/02, da Comarca da Santos

Querelante: LUIZA FRANZOL

Querelada: SÉCULO XXI IMÓVEIS E TELEFONIA S/C LTDA - (CRECI 11.120-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em conheceram do recurso e lhe deram provimento, para julgar a denúncia improcedente e extinguir o processo.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIA QUANTO AO LOCATÁRIO QUE TERIA ABANDONADO O IMÓVEL DEIXANDO-O COM AVARIAS – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES FALSAS DO FIADOR – CONSTATAÇÃO DO FALECIMENTO DA QUERELADA – PROCESSO ARQUIVADO.

Constatado o falecimento da Querelada, o prosseguimento do processo restaria prejudicado, motivo pelo qual o arquivamento do presente feito é medida que se impõe. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 728/02, da Comarca da Capital

Querelante: MÔNICA GOMES DOS SANTOS

Querelada: MARIA MARGARIDA DOS SANTOS - (CRECI 24.552-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo em virtude do falecimento da Querelada.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIA QUANTO AO LOCATÁRIO QUE TERIA DEIXADO O IMÓVEL COM DÉBITOS ORIUNDOS DA LOCAÇÃO – DEFESA ACOMPANHADA DE DOCUMENTOS ACOLHIDA NA ÍNTEGRA – INFRAÇÃO ÉTICA NÃO CONFIGURADA – PROCESSO ARQUIVADO.

A defesa apresentada pelo Querelado, corroborado aos documentos por ele apresentados, demonstram ter ele procedido de maneira satisfatória na gestão de administração de locação de imóvel da Denunciante, tomando as necessárias providências para compelir o inquilino a quitar os débitos oriundos da locação. Infração ética não configurada. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 792/02, da Comarca da Capital

Querelante: NICELENE APARECIDA PEREIRA

Querelado: CLEMENTE SOUZA DIAS - (CRECI 36.814-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo em razão de não restar configurada qualquer infração ética.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS COM RELAÇÃO AO INQUILINO INADIMPLENTE – AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO LOCATÁRIO E FIADOR – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino de valores contratualmente estabelecidos, além da necessária diligência no que diz respeito ao pagamento de demais encargos oriundos da locação. A inobservância dessa regra, causando prejuízos ao locador, comete infração ética nos termos do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 793/02, da Comarca da Capital

Querelante: ELISABETH MORRONE

Querelado: ANTONIO NATAL MACIEL GRAGNANELLO - (CRECI 21.727-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – DEFESA NÃO APRESENTADA EMBORA DEVIDAMENTE NOTIFICADO – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, VIII, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, INCISO IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

As ausências de defesa aliada aos documentos juntados aos autos trazem a verossimilhança das alegações contidas na inicial. Ademais, a retenção de valores por parte de inscrito que faz administração de locação, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso VIII, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 794/02, da Comarca da Guarujá

Querelante: ANA MARIA DOS SANTOS BAPTISTA

Querelado: CLOVIS MENDES DE VASCONCELOS (CRECI 31.673-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão da informação de já estar ele com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.44), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA DA INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO, AGINDO COMO INTERMEDIADOR E FIADOR AO MESMO TEMPO – AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DA ESPOSA - PREJUÍZOS CAUSADOS AO LOCADOR - MANIFESTAÇÃO INSUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A afirmação feita pelo Querelado de que sua assinatura como fiador no contrato de locação objeto desta teria sido apenas para indicação, confessou ele elaborar contratos em desacordo com a lei, o que por si só já comprova a transgressão ética nos termos do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78 . Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 795/02, da Comarca de São Vicente

Querelante: EVANDRO DE MENEZES DUARTE

Querelado: ALFREDO LOURENÇO RODRIGUES - (CRECI 42.804-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – DEFESA NÃO APRESENTADA – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, VIII, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, INCISO IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A ausência de defesa aliada aos documentos juntados aos autos trazem a verossimilhança das alegações contidas na inicial. Ademais, a retenção de valores por parte de inscrito que faz administração de locação, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso VIII, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 796/02, da Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ ROBERTO DE ALBUQUERQUE PRADO

Querelada: KATIA RIOGI (CRECI 51.372-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão da informação de já estar ela com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.34), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISOS II E X DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa aliada aos documentos juntados aos autos traz a verossimilhança das alegações contidas na inicial. Ademais, a retenção de valores por parte de inscrito que faz intermediação de compra e venda, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 797/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARCIA REGINA SILVA

Querelado: CLAUDEMIR GUERRA (CRECI 13.731-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até devida prestação de contas junto à Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA – DESÍDIA – DEFICIÊNCIA NA ELABORAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR – PREJUÍZOS CAUSADOS AOS COMPRADORES - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa aliada aos documentos juntados aos autos traz a verossimilhança das alegações contidas na inicial. Ademais, a falta de assistência no sentido de compelir os vendedores a providenciar o Alvará Judicial para que as compradoras pudessem lavrar a escritura do imóvel, bem como a deficiência na elaboração do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, por parte de inscrito que faz intermediação imobiliária, comete infração ética, incidindo a regra do artigo 38, inciso, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 799/02, da Comarca de Itanhaem

Querelante: ROZANA MATILDE MARTINS

Querelado: SERGIO AUGUSTO ALVES LOPES (CRECI 39.462-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa aliada aos documentos juntados aos autos traz a verossimilhança das alegações contidas na inicial. Ademais, a retenção de valores por parte de inscrito que faz administração de locação, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 802/02, da Comarca da Capital

Querelante: LUIZ CARLOS RIBEIRO

Querelado: LIBERATO COLOMBINI JUNIOR (CRECI 45.877-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição pelo período de 30 (trinta) dias, prorrogáveis até prestação de contas junto ao Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste Conselho.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – REPASSE DOS ALUGUERES COM ATRASO E AUSÊNCIA DE COBRANÇA DE IPTU– AUSÊNCIA DE DEFESA – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa aliada aos documentos juntados aos autos traz a verossimilhança das alegações contidas na inicial. Ademais, a administração de locação pressupõe que o repasse dos alugueres recebidos seja realizado sempre em prazo certo. A inobservância dessa regra implica em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 808/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: JOSÉ DE OLIVEIRA

Querelado: RUI BERNARDES VIEIRA (CRECI 40.046-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste Conselho, que deixará de ser executada em razão da informação de já estar ele com sua inscrição cancelada por débito (fls.38), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA - CONSTATAÇÃO DO FALECIMENTO DA QUERELADA - PROCESSO ARQUIVADO.

Constatado o falecimento da Querelada, o prosseguimento do processo restaria prejudicado, motivo pelo qual o arquivamento do presente feito é medida que se impõe. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 806/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: PROCON

Querelada: LOURDES NAZARETH DE SOUZA (CRECI 8.566-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA – RETENÇÃO DE VALORES – NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO - CONSTATAÇÃO DO FALECIMENTO DA QUERELADA - PROCESSO ARQUIVADO

Constatado o falecimento da Querelada, o prosseguimento do processo restaria prejudicado, motivo pelo qual o arquivamento do presente feito é medida que se impõe. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 809/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: ROGÉRIO DONIZETTI DE PAULA

Querelada: LILIA APARECIDA GARCIA DE OLIVEIRA (CRECI 31.611-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVELS NA PLANTA - RETENÇÃO INDEVIDA DE PARTE DO VALOR DADO COMO SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO – NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO – LANÇAMENTO FRUSTRADO – AUSÊNCIA DE DEFESA – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de valores por parte de inscrita que faz intermediação de compra e venda de imóvel, além de configurar falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 811/02, da Comarca de Guarulhos

Querelante: SANDRA NECHO DA SILVA

Querelada: AUGUSTO ASSES. IMOB. S/C LTDA - (CRECI 13.096-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE RECUSA DA ENTREGA DAS CHAVES AO LOCADOR – LOCAÇÃO NÃO CONCRETIZADA EM VIRTUDE DE DESISTÊNCIA DO LOCADOR – MANIFESTAÇÃO ACOLHIDA – INFRAÇÃO ÉTICA NÃO CONFIGURADA. PROCESSO ARQUIVADO

É certo que a profissão do corretor de imóveis é de risco. Todavia, a que se atentar ao fato de que em uma locação, existem dois pólos, locador e locatário, sendo o corretor o elo entre ambos, não vislumbrando-se qual prejuízo teria sofrido o locador, uma vez que ele mesmo afirma que teria conseguido alugar o mesmo imóvel através de outra imobiliária por um preço superior ao efetivado pelo Querelado. Infração ética não configurada. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 817/02, da Comarca de Campinas

Querelante: APARECIDO CARDOSO DE CASTRO

Querelado: MÁRIO MÁRCIO RECALDE - (CRECI 35.351-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

PROCURADOR – DENÚNCIA OFERECIDA POR REPRESENTANTE SEM INSTRUMENTO DE MANDATO – AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO.

A Denúncia oferecida através de representante, sem a apresentação do competente instrumento de mandato, não poderia nem ser recebida pelo protocolo geral. Se mesmo assim fosse constatada essa irregularidade no curso do processo, restaria sanada essa irregularidade. A sua inobservância implica na extinção do processo, sem julgamento do mérito, por irregularidade de representação.

Processo Disciplinar nº 818/02, da Comarca de Campinas

Querelante: GILBERTO RIBEIRO DA CUNHA

Querelada: ANA PAULA GRIMALDI PEGHINI - (CRECI 42.810-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar o processo extinto, sem julgamento do mérito, por ilegitimidade de representação.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO E DE SEU FIADOR – DÉBITO LOCATÍCIO SEM QUALQUER PROVIDÊNCIA JUDICIAL – AUSÊNCIA DE DEFESA –

DESÍDIA CONFIGURADA – PREJUÍZOS AOS INTERESSES DA DENUNCIANTE – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação e de seus fiadores, no caso de intermediação de locação. A ausência dessa providência, adicionada a existência de débito locatício, sem qualquer providência judicial, demonstra flagrante desídia profissional, com total responsabilidade pelos prejuízos causados à denunciante. Ausência de manifestação. Presunção de culpa. Incidência da regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 819/02, da Comarca da Capital
Querelante: VIRGINIA ALICE DE BARROS PEREIRA
Querelado: FRANCISCO DE PAULA - (CRECI 42.073-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até prova do ressarcimento dos prejuízos causados à Querelante, cumulados com multa de 02 (duas) anuidades deste Conselho.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – DEFESA NÃO SUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II E X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrito que faz administração de locação, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 820/02, da Comarca de Bauru
Querelante: DORACI FLORENTINO
Querelada: ROSANA COBIANCHI DA COSTA – (CRECI 47.101-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até prova do ressarcimento dos prejuízos causados à Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste Conselho.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA – FALTA DE COBRANÇA DE IPTU, LUZ E CNDOMÍNIO – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação e de seus fiadores, no caso de intermediação e administração de locação, com expressa anuência do locador, permitindo a locação. A ausência dessa providência, adicionada a existência de débito locatício, sem qualquer providência judicial, demonstra flagrante desídia profissional, com total responsabilidade pelos prejuízos causados à denunciante, incidindo a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 821/02, da Comarca de Sorocaba
Querelante: IZA APARECIDA CORREA BERNARDO
Querelado: ALCIDES CUENCAS RODRIGUES JUNIOR – (CRECI 41.556-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste Conselho.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

INTERMEDIÇÃO MAL-SUCEDIDA – RETENÇÃO INDEVIDA DE SINAL E PRINCIPIO DE PAGAMENTO – MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão e responsabilidade exclusiva do corretor a pesquisa documental do imóvel a ser intermediado, de modo a garantir a segurança das partes envolvidas. Outrossim, a retenção indevida de valores por parte de inscrito que faz intermediação de compra e venda, além de constituir falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78,. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 823/02, da Comarca de Sorocaba

Querelante: IVONETE APARECIDA DA SILVA

Querelado: RAUL DOS SANTOS FERNANDES – (CRECI 33.683-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até prova do ressarcimento à Querelante, de todo valor por ele indevidamente retido, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste Conselho.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II E X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão e responsabilidade exclusiva do corretor o recebimento e o devido repasse dos alugueres recebidos ao proprietário do imóvel. Outrossim, a retenção indevida de valores por parte de inscrito que faz administração de locação, além de constituir falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 824/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARLI BATALHA PIRES DOS SANTOS

Querelado: PAULO CESAR TINNOCO NOLASCO – (CRECI 52.123-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão da informação de já estar ele com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.52), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES E CAUÇÃO LOCATÍCIA – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

É regra da profissão e responsabilidade exclusiva do corretor o recebimento e o devido repasse dos alugueres recebidos ao proprietário do imóvel. Outrossim, a retenção indevida de valores por parte de inscrito que faz administração de locação, além de constituir falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 825/02, da Comarca da Capital

Querelante: ANTONIA TEODORA

Querelada: ANTÔNIO SOARES IMÓVEIS E ADM. S/C LTDA – (CRECI 14.042-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE VENDAS DE TERRENOS – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES E AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – MANIFESTAÇÃO DO DENUNCIADO ASSUMINDO A RETENÇÃO - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, INCISO V, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

É regra da profissão e responsabilidade exclusiva do corretor o recebimento e o devido repasse dos valores recebidos ao proprietário do imóvel. Outrossim, a retenção indevida de valores por parte de inscrito que faz administração de venda de terrenos, bem como ausência de prestação de contas, além de constituir falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78 e Art. 4º, inciso V, do CEP. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 826/02, da Comarca de Araçariçuama

Querelante: LEONARDO DE ÁVILA

Querelado: SEVERINO ALVES FILHO – (CRECI 22.565-F)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto ao Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relator: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 2a. Sessão de Julgamento, realizada em 31.07.2007

=====



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

18º VOLUME DE EMENTÁRIO

3a. TURMA DO PLENÁRIO

3a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 28.AGOSTO.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – ALEGAÇÃO DE DESÍDIA E FALTA DE REPASSE DE ALUGUERES – DEFESA NÃO SUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENÚNCIADOS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não tendo o Querelado demonstrado clara e documentalmente os fatos a si imputados, restou caracterizado o cometimento de infração ética, incidindo a regra do art. 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 861/02, da Comarca da Capital

Querelante: WAGNER DELLA CROCE

Querelado: CLAUDEMIR LUISÃO (CRECI 44.011-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição pelo período de 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades, que deixará de ser executada em razão da informação de já estar o mesmo com sua inscrição cancelada a pedido (fls.33/34), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE FLAT – AUSÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO - PERMISSÃO DE USO DE FORMA VERBAL - ALEGAÇÃO DE DESÍDIA E PREJUÍZOS CAUSADOS AO LOCATÁRIO - DEFESA NÃO SUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENÚNCIADOS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Embora não tenha restado comprovado nos autos o prejuízo suportado pelo Requerente, verifica-se pela própria defesa apresentada pelo Querelado, que o mesmo não teria agido prudentemente ao permitir a entrada do Requerente no imóvel sem a devida elaboração do contrato de locação, o que traz a presunção de que realmente teria ele sofrido qualquer prejuízo pela desocupação abrupta do apartamento, restando assim, caracterizado o cometimento de infração ética, nos termos do art. 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 860/02, da Comarca da Capital

Querelante: FABIO AUGUSTO FURTADO RIBEIRO

Querelado: MANUEL DA SILVA AQUINO (CRECI 27.443-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA AO INVÉS DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS RIGOROSAMENTE CERTOS – AUSÊNCIA DE DEVOLUÇÃO DO SINAL - MANIFESTAÇÃO NÃO SUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENÚNCIADOS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, II, DOO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Nos termos do Código de Ética Profissional, é obrigação do inscrito inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo a seu cliente, além de ser obrigado a apresentar dados rigorosamente certos sobre o imóvel, restando, dessa forma caracterizado o cometimento de infração ética, incidindo a regra do art. 38, inciso II, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, inciso II, do CEP. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 859/02, da Comarca da Capital

Querelante: ROBERTA BRAVI SILVA

Querelado: LUIZ CARLOS VIDIGAL (CRECI 39.351-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição pelo período de 30 (trinta) dias, prorrogáveis até prova da devolução do sinal pago pela Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran,

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE REPASSE DE ALUGUERES E DEMAIS ENCARGOS DEVIDAMENTE ADIMPLIDOS PELO LOCATÁRIO – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de alugueres e demais encargos por parte de inscrito que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, inciso III, do Código Penal Pátrio, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 858/02, da Comarca da Capital

Querelante NOECI ALBINO DE SOUZA

Querelado PAULO DE TARSO ALVES LOBO (CRECI 37.885-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão de já estar ele com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.55), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOTEAMENTO IRREGULAR – VENDA DE LOTES POR CORRETOR – AUSÊNCIA DE DEFESA EMBORA DEVIDAMENTE NOTIFICADO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA DA NORMA DO ARTIGO 38, INCISOS I E XI, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, INCISO II, DO CEO - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DE INSCRIÇÃO.

A venda de lotes em loteamento irregular é crime tipificado em Lei (6.766/79), e como tal, considerada infração gravíssima, que impõe a cassação de registro. A culpa do corretor é presumida se, devidamente notificado, deixa de apresentar qualquer manifestação, incidindo a regra do art. 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, inciso II, do CEP. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 854/02, da Comarca da Capital

Querelante: EVILÁZIO MACHADO DE OLIVEIRA E OUTROS

Querelado: CARLOS ALBERTO BROGINI (CRECI 35.156-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOTEAMENTO IRREGULAR – VENDA DE LOTES POR CORRETOR – AUSÊNCIA DE DEFESA EMBORA DEVIDAMENTE NOTIFICADO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA DA NORMA DO ARTIGO 38, INCISOS I E XI, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, INCISO II, DO CEO - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DE INSCRIÇÃO.

A venda de lotes em loteamento irregular é crime tipificado em Lei (6.766/79), e como tal, considerada infração gravíssima, que impõe a cassação de registro. A culpa do corretor é presumida se, devidamente notificado, deixa de apresentar qualquer manifestação, incidindo a regra do art. 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, inciso II, do CEP. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 855/02, da Comarca da Capital

Querelante: EVILÁZIO MACHADO DE OLIVEIRA E OUTROS

Querelado: VALDIR FIGUEIREDO (CRECI 35.246-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DA CAUÇÃO LOCATÍCIA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, II E X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

Nos termos da legislação locatícia, a caução recebida como garantia de locação deve ser depositada em conta poupança, revertendo ao locatário os benefícios daí advindos, ao término da locação, nos termos do § 2º, do art. 38, da Lei 8.245/91. Ademais, a retenção desse valor por parte de corretor que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal Brasileiro, restando assim, caracterizado o cometimento de infração ética, nos termos do art. 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 866/02, da Comarca da Capital

Querelante: OZANEI ALTOMANI

Querelada: KÁTIA RIOGI (CRECI 51.372-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada, em razão de já estar ela com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.46), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE COBRANÇA DOS ALUGUERES E DEMAIS ENCARGOS CONTRATUALMENTE ESTABELECIDOS – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A administração de locação, pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, neles incluídos as taxas condominiais, parcelas de IPTU e principalmente o aluguel. A inobservância dessa regra, implica em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do art. 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 867/02, da Comarca da Capital

Querelante: FERNANDA CARVALHO STEFANI

Querelado: LUIZ CARLOS ALVES LOBO – (CRECI 18.665-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão da informação de já estar o mesmo com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls. 65), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – COBRANÇA ANTECIPADA DE ALUGUEL – CONTRAVENÇÃO PENAL - PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos e o devido repasse ao locador. Ademais, a cobrança do aluguel antecipado é expressamente vedada por Lei (art. 43, III, da Lei 8.245/91) e sua prática configura contração penal. A inobservância dessa regra implica em ato de negligência e, conseqüentemente, em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 878/02, da Comarca de Jundiá

Querelante: ARLETE FERREIRA DOS SANTOS

Querelada: SELMA REGINA DE FREITAS – (CRECI 56.828-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão da informação de já estar ela com sua inscrição cancelada por débito (fls.69), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – COBRANÇA ANTECIPADA DE ALUGUEL – CONTRAÇÃO PENAL - PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos e o devido repasse ao locador. Ademais, a cobrança do aluguel antecipado é expressamente vedada por Lei (art. 43, III, da Lei 8.245/91) e sua prática configura contração penal. A inobservância dessa regra implica em ato de negligência e, conseqüentemente, em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia Procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 879/02, da Comarca de Campo Limpo Paulista

Querelante: ARLETE FERREIRA DOS SANTOS

Querelado: UBIRATAN FERREIRA VELASCO – (CRECI 14.419-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto à Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste Conselho.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA DE “OVER-PRICE” – OBTENÇÃO DE PREÇO SUPERIOR EM VENDA REALIZADA UM DIA ANTES POR VALOR MENOR – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA INDEPENDENTE DO ACORDO AMIGÁVEL ENTRE AS PARTES – ATENUAÇÃO DA PENALIDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 6º, INCISOS III E IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A infração capitulada no art. 6º, III e IV, do CEP, se configura sempre que o “sobre-preço” é ocultado das partes, permanecendo a vantagem obtida com o próprio intermediário. Assim, se no caso dos autos, o primeiro compromisso de compra e venda formado e intermediado pelo Querelado destaca o exato preço (fls.08/09) e posteriormente, ou seja, um dia após a realização da primeira intermediação, o mesmo imóvel é vendido por preço superior (fls.10/11), duvidosa restou a negociação e os preços convencionados, demonstrando, dessa forma, fortes indícios do cometimento de infração ética, incidindo a regra do art. 6º, incisos III e IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 857/02, da Comarca da Capital

Querelante: EDVALDO NOGUEIRA LOURENÇO

Querelado: MOACIR BEDIN – (CRECI 15.446-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 01 (uma) anuidade deste Conselho.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE REPASSE DE ALUGUEL E PARCELA DE IPTU DEVIDAMENTE ADIMPLIDOS PELO LOCATÁRIO – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA À REGRA DO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de alugueres e demais encargos por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, inciso III, do Código Penal Pátrio, incidindo a regra do art. 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78 . Denúncia Procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 887/02, da Comarca da Capital

Querelante: DOBA KANAS

Querelada: MAXXIMA NEG. IMOB. S/C LTDA (CRECI 14.825-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE REPASSE DE ALUGUEL E PARCELA DE IPTU DEVIDAMENTE ADIMPLIDOS PELO LOCATÁRIO – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA À REGRA DO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DEC. 81.871/78 - CONSTATAÇÃO DO FALECIMENTO DO QUERELADO – PROCESSO ARQUIVADO.

A retenção de alugueres e demais encargos por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, inciso III, do Código Penal Pátrio, incidindo a regra do art. 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78 . Entretanto, devido a informação de fls. 13 acerca do falecimento do Querelado, só resta opinar pelo arquivamento do feito. Processo arquivado

Processo Disciplinar nº 888/02, da Comarca da Capital

Querelante: DOBA KANAS

Querelado: MARCO ANTONIO MORAES (CRECI 59.016-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo em razão do falecimento do Querelado.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE COBRANÇA DE ALUGUERES, TAXAS CONDOMINIAIS E IPTU – PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE – CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, neles incluídos o aluguel, taxas condominiais e parcelas do IPTU. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia e, conseqüentemente, em infração disciplinar, incidindo a regra do art. 38, inciso II, do Dec. 81.871/78 . Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 882/02, da Comarca de Campinas

Querelante: LAURA ELI JORONIMO

Querelada: TAYO EMPR. IMOB. LTDA (CRECI 05.362-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES DEVIDAMENTE ADIMPLIDOS PELO LOCATÁRIO - AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de alugueres e demais encargos por parte de inscrita que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, inciso III, do Código Penal Pátrio, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 891/02, da Comarca da Capital

Querelante: ROSA MARIA BARROS DOS SANTOS

Querelada: SUPERLAR IMOB. E EMPREITEIRA S/C LTDA - (CRECI 10.314-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES DEVIDAMENTE ADIMPLIDOS PELO LOCATÁRIO - AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de alugueres e demais encargos por parte de inscrito que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, inciso III, do Código Penal Pátrio, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 892/02, da Comarca da Capital

Querelante: ROSA MARIA BARROS DOS SANTOS

Querelado: JOEL JUSTINIANO PEREIRA - (CRECI 30.976-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE - FALTA DE CUIDADOS NECESSÁRIOS NA AFERIÇÃO DA FICHA CADASTRAL DO INQUILINO E DO FIADOR – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação e de seu fiador, no caso da intermediação de locação. A ausência dessa providência, adicionada à existência de débito locatício, sem qualquer medida judicial, demonstra flagrante desídia profissional, com total responsabilidade pelos prejuízos causados ao denunciante, e falta de manifestação da denunciada, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 880/02, da Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ VECCHIARELLI

Querelada: FARIA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 16.304-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DO VALOR REFERENTE AO IPTU INADIMPLIDO PELO INQUILINO – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, além da necessária diligência no que diz respeito à quitação dos impostos e taxas e a falta de manifestação da Denunciada pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 192/07, da Comarca de Ribeirão Preto

Querelante: ALCINA BORGES DE OLIVEIRA

Querelada: IRAJÁ IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.341-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DO VALOR REFERENTE AO IPTU INADIMPLIDO PELO INQUILINO – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, além da necessária diligência no que diz respeito à quitação dos impostos e taxas e a falta de manifestação do Denunciado pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 193/07, da Comarca de Ribeirão Preto

Querelante: ALCINA BORGES DE OLIVEIRA

Querelado: ANTONIO DOMINGOS FILHO (CRECI 30.396-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO – INTERMEDIACÃO – RETENÇÃO DE VALOR - PEDIDO DE ARQUIVAMENTO FEITO PELA DENUNCIANTE – DIREITO DISPONÍVEL – PROCESSO ARQUIVADO.

Como autora da denúncia, tem a Denunciante, a qualquer momento e desde que antes do trânsito em julgado da ciência da decisão, o arquivamento do processo. E, não se tratando de direito indisponível, só resta a esse Órgão acatar o pedido. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 435/02, da Comarca da Capital

Querelante: EVA MARGARIDA CAETANO e

Querelado: WILSON TADEU FIRMINO (CRECI 27.582-F).

Decisão: por unanimidade de votos, pelo conhecimento do pedido de reconsideração e pelo seu provimento e arquivar o processo.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

DENÚNCIA – PEDIDO DE ARQUIVAMENTO FEITO PELA DENUNCIANTE – DIREITO DISPONÍVEL – PROCESSO ARQUIVADO.

Como autora da denúncia, tem a Denunciante, a qualquer momento e desde que antes do trânsito em julgado da ciência da decisão de requerer, o arquivamento do processo. E, não se tratando de direito indisponível, só resta a esse Órgão acatar o pedido. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 529/02, da Comarca de Praia Grande

Querelante: MARIA DAS GRAÇAS A. SANTOS

Querelada: MARIA APARECIDA DA SILVA (CRECI 44.297-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – DEMORA NA TOMADA DE PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Admite-se como razoável, o ajuizamento da ação de despejo pelo administrador, em razão do inadimplemento do inquilino, no vencimento do terceiro aluguel consecutivo sem pagamento e, tendo o Denunciado demorado nove meses para tomar essa providência, não tendo comprovado sequer ter notificado o inquilino extrajudicialmente a resgatar os débitos locatícios nesse período, resta caracterizada a sua desídia. Infração à regra do artigos 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 637/02, da Comarca da Capital

Querelante: RODNEI GORGULHO

Querelado: MARCUS FERNANDES DA SILVA (CRECI 48.527-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE, PELO ATRASO NO PAGAMENTO DOS ALUGUERES, EM RAZÃO DA NÃO LOCALIZAÇÃO DO DENUNCIADO – DEFESA APRESENTADA, PORÉM, SEM ESTAR RELACIONADA COM OS FATOS DENUNCIADOS – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ético-disciplinar o inscrito que no curso da administração de locação encerra as atividades da empresa sem prévia notificação, ocasionando o atraso no pagamento dos alugueres em razão da impossibilidade de localizá-lo, prejudicando dessa forma, os interesses que lhe foram confiados. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 801/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: PAULO ROBERTO GRAMACHO

Querelado: CARLOS OCTAVIO FIGNER VERDI (CRECI 44.772-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO – COBRANÇA DO PRETENDENTE À LOCAÇÃO, ORA REQUERENTE, DAS DESPESAS NECESSÁRIAS À AFERIÇÃO DE SUA IDONEIDADE E DO FIADOR - OBRIGAÇÃO DO LOCADOR – ALEGAÇÃO DE TER SIDO PACTUADO DIRETAMENTE COM EMPRESA TERCEIRIZADA OS CUSTOS DE TAIS SERVIÇOS - IMPERTINÊNCIA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Conforme o disposto no artigo 22, inciso VII, da Lei do Inquilinato, fica por conta do locador as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente à locação e de seu fiador, sendo impertinente a alegação de que teria sido pactuado com uma empresa terceirizada os custos de tais serviços. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 844/02, da Comarca da Capital

Querelante: FLORISVALDO CELESTINO DA SILVA

Querelada: MAX CAPITAL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 13.498-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – APOSSAMENTO DE VALORES PERTENCENTES AO COMPRADOR – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – DEFESA CONDICIONANDO A DEVOLUÇÃO À PROPOSITURA DE AÇÃO JUDICIAL, POR TRATAR-SE DE ALTERAÇÃO CONTRATUAL – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete ato que a lei define como crime, a inscrita que, no desenrolar de uma negociação, deixa de proceder a devolução do valor pertencente ao Denunciante, sendo impertinente condicionar a devolução do valor pago à propositura de uma ação judicial, por tratar-se de alteração contratual. Incidência da regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 845/02, da Comarca de Carapicuíba

Querelante: REINALDO JOSÉ LOPES PAIM

Querelada: ESTRELA IMÓVEIS LTDA. (CRECI 17.217-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor pago e das notas promissórias emitidas, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA DE OVER PRICE – ALEGAÇÃO DE DIREITO PERTENCENTE AO INTERMEDIÁRIO – VANTAGEM OCULTADA DAS PARTES – INFRAÇÃO AO ARTIGO 6º, INCISO III, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A cobrança de over price se configura sempre que o preço é ocultado das partes, permanecendo a vantagem obtida com o próprio intermediário, deixando de constar expressamente no compromisso de compra e venda o valor pelo qual teria sido o imóvel vendido, tornando-se impertinente qualquer alegação de direito à vantagem obtida. Incidência da regra do artigo 6º, inciso III, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 851/02, da Comarca da Capital

Querelante: REGINALDO COMBA

Querelada: IMOBILIÁRIA VITORIA S/C LTDA. (CRECI 00.324-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES E DOCUMENTOS – AUSÊNCIA DE PROVA DO ACORDO JUDICIAL FIRMADO ENTRE AS PARTES – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II, VIII, X do Decreto 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de prova de ter sido a questão solucionada judicialmente, apesar da alegação da Querelada em sua defesa, pressupõe a retenção indevida de valores e documentos. Incidência da regra do artigo 6º, inciso III, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 852/02, da Comarca de Cotia

Querelante: CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS SAN DIEGO E OUTROS

Querelada: HUBERT IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. (CRECI 02.231-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova de ter sido a questão solucionada, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi, a seguir transcritos:

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO, EM RAZÃO DE MEDIDA JUDICIAL TOMADA PELO INQUILINO PARA EXERCER O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA - PREJUÍZOS AOS INTERESSES CONFIADOS AO DENUNCIADO – ALEGAÇÃO DE TER ELE AGIDO COMO PROCURADOR E ADMINISTRADOR DE IMÓVEIS E NÃO COMO CORRETOR - IMPERTINÊNCIA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, do Decreto 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Impertinente a alegação de ter o Denunciado agido como procurador e administrador de imóveis e não como corretor quando ele próprio teria afirmado ter sido o intermediário do negócio, prejudicando os interesse que lhe foram confiados no desenrolar de uma intermediação que não restou concluída, em razão de ter o inquilino tomado as medidas judiciais cabíveis para exercer o seu direito de preferência sobre o imóvel transacionado. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 862/02, da Comarca de Atibaia

Querelantes: WALDEMIR FANGIULLI e MARIE ALMINDA L. FANGIULLI

Querelado: SEBASTIÃO CORREIA BARBOSA (CRECI 15.387-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de três anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS VALORES INADIMPLIDOS PELA INQUILINA, ALIADA À AUSÊNCIA DE GARANTIA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO, ALÉM DA AUSÊNCIA DE VISTORIA NO IMÓVEL QUANDO O MESMO FOI DESOUPADO PELA INQUILINA - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração da locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, além de constituir-se regra da profissão a exigência de garantia no contrato de locação. A inobservância dessas regras, aliada à ausência de vistoria no imóvel quando o mesmo foi desocupado pela inquilina, implica em ato de desídia e sua falta de manifestação, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 863/02, da Comarca da Capital

Querelante: VERA LUCIA DE FARIAS TEIXEIRA

Querelado: JOSÉ ROCHA DE SOUZA (CRECI 27.609-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS VALORES INADIMPLIDOS PELA INQUILINA, ALIADA À AUSÊNCIA DE CUIDADOS NECESSÁRIOS NA AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO E DO FIADOR - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração da locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, além de constituir-se regra da profissão tomar os cuidados necessários na aferição da idoneidade dos pretendes à locação e de seu fiador. A inobservância dessas regras, implica em ato de desídia e sua falta de manifestação, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 865/02, da Comarca da Capital

Querelante: CATARINA RIZZO FERREIRA

Querelado: GUILHERME BURATTI JUNIOR (CRECI 07.844-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE ZELO NA VERIFICAÇÃO DOS DEVERES CONTRATUAIS INQUILINO, ALÉM DE NÃO TER O DENUNCIADO EFETUADO O PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS, LUZ E IPTU - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração da locação pressupõe o zelo na verificação dos deveres contratuais do inquilino, bem como efetuar o pagamento dos encargos locatícios. A inobservância dessas regras, implica em ato de desídia e sua falta de manifestação, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 868/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA EUGÊNIA FERRAZ DA SILVA

Querelado: LUIZ HEITOR OSTERGREN DE MELLO (CRECI 1695-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

DEFESA – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE RELATIVA – ANÁLISE DOS FATOS QUE CONCLUEM PELA IMPROCEDÊNCIA DA DENÚNCIA – PROCESSO ARQUIVADO.

A falta de apresentação de defesa pressupõe, a princípio, a veracidade dos fatos alegados na denúncia. Entretanto, essa verdade é relativa, ficando adstrita ao livre convencimento do julgador, ao apreciar o processo. Denúncia Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 869/02, da Comarca de Sorocaba

Querelante: MOACYR EDUARDO BAZANELLI BICUDO

Querelado: ABILIO IGNÁCIO ANDRADE (CRECI 18.508-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO – RETENÇÃO INDEVIDA DE SINAL – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete ato que a lei define como crime, o inscrito que, no desenrolar de uma intermediação imobiliária, se apropria do valor pago a título de sinal e princípio de pagamento e deixa de proceder a sua devolução. A ausência de qualquer manifestação, após regular notificação, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 870/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARCIA HELENA MARQUES FABIANO MATSUO

Querelado: JOÃO AUGUSTO DOS SANTOS (CRECI 32.807-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE, ALÉM DA PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A desídia na administração de locação imobiliária, aliada à retenção indevida de alugueres, configuram infrações ético-disciplinares, e deixando o Denunciado de comprovar o repasse dos valores pleiteados e de prestar esclarecimentos sobre a sua desídia, resta caracterizada a incidência da regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 871/02, da Comarca da Capital

Querelante: ELDER NEY COMANETTI

Querelado: HUDSON DO NASCIMENTO (CRECI 40.270-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova de ter sido a questão solucionada, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – REPASSE EXTEMPORÂNEO E RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES-AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

O repasse extemporâneo de alugueres implica em ato de desídia e a retenção de valores por parte da inscrita que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita. A falta de manifestação da denunciada, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 872/02, da Comarca da Capital, sendo

Querelante: EULÁLIA SIMPLICIA FERREIRA e

Querelada: ANDREIA MACIEL SILVA (CRECI 50.651-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA, RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUEL E DOCUMENTOS REFERENTES À LOCAÇÃO- AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E VIII, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, além de implicar em infração ético-disciplinar a desídia e a retenção de documentos referentes à locação. A falta de manifestação do denunciado, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 873/02, da Comarca de Rio Claro

Querelante: MARIA TERESA GIMENEZ

Querelado: JOSÉ CARLOS PEZZOTTI MENDES (CRECI 22.355-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do valor devido, devidamente corrigido, bem como da prova efetiva da devolução dos documentos referentes à locação, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES- AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte da inscrita que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e falta de manifestação da denunciada, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 874/02, da Comarca da Capital

Querelante: VERA TERECHOW DE SYLOS

Querelada: ANDREIA MACIEL SILVA (CRECI 50.651-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUEL- AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de aluguel por parte da inscrita que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e falta de manifestação da denunciada, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 875/02, da Comarca da Capital

Querelante: LUIZ CARLOS KURY BATISTA

Querelada: KATIA RIOGI (CRECI 51.372-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor referente ao aluguel do mês de junho de 2001, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DECURSO DO PRAZO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DO FATO – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 68 E SEQUINTE DO CPD – PROCESSO ARQUIVADO.

Se ocorre a prescrição da punibilidade, o processo deixa de ter razão para prosseguir, pois todos os seus atos subsequentes seriam inúteis. Aplicação da regra do artigo 68 e seguintes do CPD.

Processo Disciplinar nº 876/02, da Comarca da Capital

Querelante: SONIA BEATRIZ MEYER

Querelada: GALILEO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 14.318-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE- AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A desídia por parte da inscrita que administra a locação, permitindo que o fiador residisse no imóvel ao invés do inquilino, ocasionando prejuízos ao denunciante, implica no cometimento de infração ético-disciplinar, e falta de manifestação da denunciada, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 877/02, da Comarca de Jundiáí

Querelante: GABRIELE D'URBANO

Querelada: VILLAGE IMOBILIÁRIA E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA. (CRECI 16.304-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de noventa dias, cumulada com a multa de três anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – DEMORA NA TOMADA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS, ALÉM DE TER ELA DEIXADO DE PRESTAR AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS SOBRE AS MEDIDAS JUDICIAIS TOMADAS – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra da profissão, a tomada de providências para cobrança de valores inadimplidos por inquilino na administração de locação em tempo hábil, admitindo-se como razoável, o ajuizamento da ação de despejo pelo administrador, em razão de inadimplemento, no vencimento do terceiro aluguel consecutivo sem pagamento, bem como prestar as informações necessárias ao cliente, restando portanto, caracterizada a desídia da denunciada, e sua falta de manifestação, pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 881/02, da Comarca da Capital

Querelante: ROSA MARIA ALDA

Querelada: GRUPO O.C.A CONS. IND. S/C LTDA. (CRECI 16.309-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA DE "OVER PRICE" – VANTAGEM OCULTADA DAS PARTES - PROVA DE TER SIDO A QUESTÃO SOLUCIONADA, EM RAZÃO DO ACORDO FIRMADO ENTRE AS PARTES – PERDA DO OBJETO DA DENÚNCIA – PROCESSO ARQUIVADO.

Se existe nos autos a prova de ter sido a questão solucionada, em razão do acordo firmado entre as partes, a extinção do processo é a medida que se impõe, pela perda do objeto da denúncia. Processo Arquivado.

Processo Disciplinar nº 1935/06, da Comarca de Presidente Prudente

Querelante MARLI GONÇALVES

Querelado ADEMIR VIDEIRA (CRECI 52.676-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da perda do objeto da denúncia.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnollo

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO - COMPRA E VENDA – ADULTERAÇÃO DE PROPOSTA PARA APROPRIAÇÃO INDEVIDA DE PARTE DO SINAL – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A adulteração de proposta de compra e venda, para retenção indevida de parte do sinal pago pelo comprador, configura a prática de ato que a lei define como crime e a ausência de manifestação, traz a

presunção de verdade sobre os fatos alegados. Incidência da regra do art. 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 367/99, da Comarca da Capital
Querelante: PODER JUDICIÁRIO – 21a. VARA CÍVEL DE SÃO PAULO
Querelada: VARELLA S/C LTDA. (CRECI 13.276-J).

Decisão: por maioria de votos, vencido o E. Relator, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de noventa dias, cumulada com a multa de duas anuidades. Deixando de instaurar processo contra o responsável técnico, em razão da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jaime Tomas Ramos

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA DE TERRENO COM PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO – RECUSA DA OUTORGA DE ESCRITURA – NEGÓCIO DESFEITO – ACORDO DE DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO ATRAVÉS DE CHEQUE SUSTADO – DEVOLUÇÃO APÓS RECLAMAÇÃO AO PROCON – CAUSANDO PREJUÍZOS AO DENUNCIANTE - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A devolução de parte do valor ao denunciado com cheque que depositado foi devolvido por ter sido sustado, implica em infração ética, mesmo com a devolução pois causou prejuízo ao denunciante que precisou recorrer ao PROCON para obter o valor. Infração à regra do artigo 38, II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 782/02, da Comarca de Jacareí
Querelante: MILTON QUINA SIQUEIRA JUNIOR
Querelado: JORGE DOS SANTOS (CRECI F 23.234).

Decisão: por unanimidade de votos, em cancelar a inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – DEFESA ALICERÇADA EM DIFICULDADES FINANCEIRAS – INCONSISTÊNCIA - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não pode ser levada em consideração, defesa alicerçada em justificativa de que a retenção indevida seria decorrência de dificuldades financeiras. Inexistindo nos autos prova do repasse do valor retido, resta configurada a prática de ato que a lei define como crime, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 839/02, da Comarca de Bauru
Querelante: MAXWELL LOPES DE CARVALHO
Querelada: PRUMO OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA. (CRECI J 3.598).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis, até a prova da devolução dos valores retidos, devidamente atualizados até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - DEFESA ALICERÇADA EM DIFICULDADES FINANCEIRAS – INCONSISTÊNCIA - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não pode ser levada em consideração, defesa alicerçada em justificativa de que a retenção indevida seria decorrência de dificuldades financeiras. Inexistindo nos autos prova do repasse do valor retido, resta

configurada a prática de ato que a lei define como crime, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 840/02, da Comarca de Bauru

Querelante: MAXWELL LOPES DE CARVALHO

Querelado: JOSÉ HENRIQUE POLETTI (CRECI F 51.513).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis, até a prova da devolução dos valores retidos, devidamente atualizados até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - DESÍDIA E APROPRIAÇÃO - FALTA DE VISTORIA NA DESOCUPAÇÃO - COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS LOCATÍCIOS – APROPRIAÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II, X DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia na gestão de locação de imóvel do denunciante, por falta de vistoria na desocupação, cobrança de alugueres e encargos locatícios, além de apropriação de valores recebido a título de caução, causando consideráveis prejuízos ao denunciante e praticando ato que a lei define como crime. Infringindo a regra do artigo 38, inciso II, X do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 885/02, da Comarca de Marília

Querelante: EMERSON SHUSSABURO UENO

Querelada: SÃO PAULO CONS. IMOV. S/C LTDA. (CRECI J 12.102).

Decisão: Acordam os membros da 3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, após vigência da Portaria nº 3.315/2007, por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada, pelo prazo de trinta, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos prejuízos causados ao Querelante, atualizados até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de quatro anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - DESÍDIA E APROPRIAÇÃO - FALTA DE VISTORIA NA DESOCUPAÇÃO E COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS LOCATÍCIOS – APROPRIAÇÃO DE VALORES POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II, X DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia na gestão de locação de imóvel do denunciante, por falta de vistoria na desocupação, cobrança de alugueres e encargos locatícios, além de apropriação de valores recebido a título de caução, causando consideráveis prejuízos ao denunciante e praticando ato que a lei define como crime. Infringindo a regra do artigo 38, inciso II, X do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 886/02, da Comarca de Marília

Querelante: EMERSON SHUSSABURO UENO

Querelado: GENEZIO GINEZ OLIVEL PEREZ (CRECI F 23.296).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado, pelo prazo de trinta, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos prejuízos causados ao Querelante, atualizados até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DA MULTA PELA RESCISÃO ANTECIPADA – DEFESA ALICERÇADA NA SOLUÇÃO DA DENÚNCIA – CONFIRMAÇÃO ATRAVÉS DE DECLARAÇÃO DA ADVOGADA DA DENUNCIANTE DE ACORDO REALIZADO PARA PAGAMENTO – PERDA DO OBJETO DA DENÚNCIA – EXTINÇÃO DO PROCESSO.

Sendo objeto da denúncia a falta de providências para cobrança da multa rescisória, e restando comprovada a realização de acordo para pagamento dando total quitação, perde a denúncia o seu objeto. Processo extinto.

Processo Disciplinar nº568/02, da Comarca de Jacareí

Querelante: VERA LÚCIA DELGADO MANCINI

Querelado: JULIO CÉSAR MORAES ALVES (CRECI F 49.566).

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir o processo, pela perda do objeto da denúncia e arquivar os autos.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechechian

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO – FALTA DE REPASSE DE ALUGUERES – DEFESA ALEGANDO NÃO TER SIDO CONTRATADA E DESCONHECER O DENUNCIANTE - PROVA CONTRÁRIA EXISTENTE NOS AUTOS - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COM CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A manifestação da denunciada de que não teria sido contratada e desconheceria o denunciante e os fatos denunciados, contrapõe à prova existente nos autos, de forma a comprovar a retenção indevida de aluguel recebido no curso de gestão da locação de imóvel do denunciante, configurando a prática de ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 295/03, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: CARLOS BATISTA DOS SANTOS

Querelada: CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI J 12.766).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO – FALTA DE REPASSE DE ALUGUERES POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO – DEFESA ALEGANDO INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE POR NÃO TER INTERMEDIADO REFERIDA TRANSAÇÃO - IMPROPRIEDADE - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COM CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A manifestação do denunciado de que não teria responsabilidade sobre os atos praticados por sua jurídica, pelo fato de não ter intermediado referida transação não pode ser acolhida os registros oficiais, informam ser ele o responsável técnico da jurídica denunciada. Não tendo feito a prova do repasse do valor indevidamente retido, responde de forma solidária pela conduta da jurídica, por infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 296/03, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: CARLOS BATISTA DOS SANTOS

Querelado: ODAIR GONÇALVES (CRECI F 40.025).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do repasse dos valores indevidamente retido, atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUEL E IPTU - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de alugueres, no curso de gestão de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 834/02, da Comarca de Campinas

Querelante: LUCI DE SOUZA

Querelada: TAYO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA. (CRECI J 05.362).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUEL POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retido indevidamente aluguel e IPTU recebidos no curso da gestão de locação de imóvel do denunciante, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 835/02, da Comarca de Campinas

Querelante: LUCI DE SOUZA

Querelado: CARLOS NOBUO HORITA (CRECI F 07.871).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO - INTERMEDIÇÃO E GESTÃO - IMÓVEL OCUPADO POR PESSOA ESTRANHA AO CONTRATO DE LOCAÇÃO - DÉBITO DE ALUGUERES, IMPOSTOS E CONDOMÍNIO SEM PROVIDÊNCIAS - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados, consubstanciados em ocupação por pessoa estranha ao contrato de locação, além de ter deixado de tomar as necessárias providências para cobrança dos débitos locatícios, infringindo a regra do art. 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 836/02, da Comarca da Capital

Querelante: RICE MATSUI YAMAMOTO

Querelada: FRAMOR IMOV. ADMISTR. S/C LTDA. (CRECI J 02.090).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, deixando-se de instaurar processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUERES E FALTA DE REPASSE DE OUTRO - DEFESA ALEGANDO NÃO TER SIDO CONTRATADA E DESCONHECER O DENUNCIANTE - PROVA CONTRÁRIA

EXISTENTE NOS AUTOS - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COM CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A manifestação da denunciada de que não teria sido contratada e desconheceria o denunciante e os fatos denunciados, contrapõe à prova existente nos autos, de forma a comprovar o repasse extemporâneo e a retenção indevida de aluguel recebido no curso de gestão da locação de imóvel do denunciante, infringindo a regra do artigo 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 846/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: CARLOS MITIYO HITAKA e outros

Querelada: CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI J 12.766).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, em face de seus antecedentes, deixando-se de instaurar processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO – FALTA DE REPASSE DE ALUGUEL DE IMÓVEL E LINHA TELEFÔNICA – DEFESA ALEGANDO NÃO TER SIDO CONTRATADA E DESCONHECER O DENUNCIANTE - PROVA CONTRÁRIA EXISTENTE NOS AUTOS - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COM CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A manifestação da denunciada de que não teria sido contratada e desconheceria o denunciante e os fatos denunciados, contrapõe à prova existente nos autos, de forma a comprovar a retenção indevida de aluguel recebido no curso de gestão da locação de imóvel do denunciante, configurando a prática de ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 847/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARCIA APARECIDA TAVEIRA DA SILVA

Querelada: CASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI J 12.766).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, em face de seus antecedentes, deixando-se de instaurar processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E GESTÃO – DESÍDIA E APROPRIAÇÃO – FALTA DE AFERIÇÃO DE IDONEIDADE E CAPACIDADE DOS INQUILINOS E SEUS FIADORES – APROPRIAÇÃO DE VALORES RECEBIDOS A TÍTULO DE ALUGUERES E IPTU – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz pressupor a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia na gestão de locação de imóvel e apropriação de valores. Infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 837/02, da Comarca da Capital

Querelante: ELIZABETE PONTES LADEIRA LUCHESI

Querelada: AMANDA IMÓVEIS EMPRS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI J 17.447).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA DE TERRENO EM MANANCIAL – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 4º, I e II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação da denunciada faz presumir como verdadeira a alegação que contra si pesa, consubstanciada em deixar de inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo e de apresentar, dados rigorosamente certos sobre a transação objeto da denúncia, restando caracterizada a infração ao disposto no artigo 4º, inciso I e II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 838/02, da Comarca de Mairiporã

Querelante: SERGIO APARECIDO DOS SANTOS

Querelada: SERRA DA CANTAREIRA IMOV. S/C LTDA. (CRECI J 16.681).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA DE TERRENO COM PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO – RECUSA À OUTORGA DE ESCRITURA – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - DENÚNCIA PROCEDENTE – CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A falta de manifestação da denunciada faz pressupor a verdade dos fatos alegados, venda de lotes e recusa na outorga de escritura, praticando ato que a lei define como crime e infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 841/02, da Comarca de Campinas

Querelante: GASPAS LÁZARO DA SILVA

Querelada: JAGUARI EMPREENDIMENTO IMOB. LTDA. (CRECI J 02.508).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA DE TERRENO COM PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO – RECUSA À OUTORGA DE ESCRITURA – POR JURÍDICA – RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - DENÚNCIA PROCEDENTE – CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A falta de manifestação da denunciada faz pressupor a verdade dos fatos alegados, venda de lotes e recusa na outorga de escritura, praticando ato que a lei define como crime e infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 842/02, da Comarca de Campinas

Querelante: GASPAS LÁZARO DA SILVA

Querelado: OTACÍLIO CORRÊA COUTO (CRECI F 32.291).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA E APROPRIAÇÃO – REPASSE EXTEMPORÂNEO DOS ALUGUERES E COBRANÇA DE ALUGUEL ANTECIPADO DO LOCATÁRIO NÃO REPASSADO AO DENUNCIANTE – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação da denunciada faz presumir a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em repasse extemporâneo de alguns alugueres e retenção do aluguel cobrado antecipado, configurando a

prática de ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição em face dos antecedentes.

Processo Disciplinar nº 843/02, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: JAYR CANOVA

Querelada: IMOBILIÁRIA REALI S/C LTDA. - (CRECI J 15.153).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e cancelar a inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – FALTA DE REPASSE DE UM ALUGUEL E REPASSE EXTEMPORÂNEO DE OUTROS – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação do denunciado faz presumir como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, consistentes em retenção de um aluguel e repasse extemporâneo dos demais, no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante. Infração à regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Não tendo o TR capitulado a primeira hipótese, apenas pela segunda deverá a denunciada responder. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 848/02, da Comarca da Capital

Querelante: REGIANE CRISTINA MORALES LIVIERO

Querelada: FARIA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 00.992).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente a aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====

LOCAÇÃO – GESTÃO – FALTA DE REPASSE DE UM ALUGUEL E REPASSE EXTEMPORÂNEO DE OUTROS – POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação do denunciado faz presumir como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, consistentes em ter a jurídica da qual é o denunciado responsável técnico, retido um aluguel e repassado extemporaneamente os demais, no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante. Infringindo à regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Não tendo o TR capitulado a primeira hipótese, apenas pela segunda deverá o denunciado responder. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 849/02, da Comarca da Capital

Querelante: REGIANE CRISTINA MORALES LIVIERO

Querelado: LUIZ BERTO DE FARIA (CRECI F 06.752).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente a aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 28.08.2007

=====



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

19º VOLUME DE EMENTÁRIO

2a. TURMA DO PLENÁRIO

3a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 25.SETEMBRO.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

INTERMEDIÇÃO DE LOTEAMENTO – PARCERIA ENTRE CORRETORES – AUSÊNCIA DE CUMPRIMENTO CONTRATUAL – VENDAS REALIZADAS DIRETAMENTE SEM A PARTICIPAÇÃO DO CORRETOR DENUNCIANTE - MANIFESTAÇÃO INSUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 6º, INCISO VI, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

Se o “Contrato de Acordo” foi celebrado de forma expressa, ou seja, escrita, não poderia o Querelado considerá-lo rescindido de forma verbal, para justificar o recebimento integral dos honorários recebidos nas intermediações, porquanto dispõe o art. 472, CC/02, que “o distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato”, e a rescisão unilateral se opera mediante denúncia notificada à outra parte, nos termos do art. 473, do mesmo diploma legal, incidindo a regra do artigo 6º, VI, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 606/03, da Comarca de Taubaté

Querelante: PAULO CESAR MANSOR DE OLIVEIRA

Querelado: LUIZ CARLOS DO AMARAL - (CRECI 43.323-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II E X, DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A ausência de defesa aliada aos documentos juntados aos autos traz a presunção da veracidade dos fatos alegados na denúncia. Ademais, a retenção de alugueres por parte de imobiliária que faz administração de locação, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 898/02, da Comarca da Campinas

Querelante: ANTONIO EDUARDO DE BARROS NEGER

Querelada: LDS IMÓVEIS LTDA (CRECI 17.557)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRAR DOS INQUILINOS PARCELAS DE IPTU E CONTAS DE ÁGUA – PREJUÍZOS CAUSADOS À PROPRIETÁRIA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino de valores contratualmente estabelecidos, neles incluídos os alugueres e parcelas de IPTU e contas de água. A inobservância dessa regra, implica em ato de desídia e, conseqüentemente, em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 897/02, da Comarca de Marília

Querelante: CINIRA LAURETTI RODRIGUES

Querelada: LUSA IMÓVEIS MARÍLIA LTDA - (CRECI 15.701-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição pelo prazo de 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – SENTENÇA JUDICIAL CONDENATÓRIA EM FACE DA QUERELADA - PREJUÍZOS CAUSADOS À PROPRIETÁRIA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, VIII, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, embora devidamente notificada, aliada aos documentos acostados aos autos, em especial a sentença judicial de natureza condenatória, demonstra a presunção de verdade dos fatos denunciados, incidindo a regra do artigo 38, inciso VIII, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 896/02, da Comarca da Capital

Querelante: LUCIA IRACEMA ZANOTTO

Querelada: CHALÉ IMOV. VENDAS E ADM. S/C LTDA - (CRECI 01.358-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição pelo prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto à Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – DESCUMPRIMENTO DE ACORDO REALIZADO ENTRE AS PARTES - PREJUÍZOS CAUSADOS À PROPRIETÁRIA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 6º, IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, embora devidamente notificada, aliada aos documentos acostados aos autos, em especial a manifestação da Querelante sobre o descumprimento do acordo realizado entre as partes, demonstra a presunção da veracidade dos fatos denunciados, incidindo a regra do artigo 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 899/02, da Comarca da Capital

Querelante: CRISTINA APARECIDA MANDARO

Querelada: NEW ORION ASS. IMOB. S/C LTDA - (CRECI 16.929-J)

Decisão: Por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição pelo prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto à Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – APROPRIAÇÃO INDÉBITA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – SENTENÇA JUDICIAL DE NATUREZA CONDENATÓRIA - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL - PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A ausência de defesa, embora devidamente notificada por edital, aliada aos documentos acostados aos autos, em especial o recibo de fls.10 e sentença de natureza condenatória de fls.25/26, demonstra fortes indícios da veracidade dos fatos denunciados, incidindo, assim, a regra do artigo 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 901/02, da Comarca da Capital

Querelante: PODER JUDICIÁRIO

Querelada: AGAPE IMÓVEIS S/C LTDA - (CRECI 03.382-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – DESCUMPRIMENTO DE ACORDO REALIZADO ENTRE AS PARTES - PREJUÍZOS CAUSADOS À PROPRIETÁRIA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 6º, IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, embora devidamente notificada, aliada aos documentos acostados aos autos, em especial a manifestação da Querelante sobre o descumprimento do acordo realizado entre as partes , demonstra a presunção da veracidade dos fatos denunciados, incidindo a regra do artigo 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 907/02, da Comarca de Bauru

Querelante: CAMILA CURY

Querelada: PRUMO OPERAÇÕES S/C LTDA - (CRECI 03.598-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição .

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – DESCUMPRIMENTO DE ACORDO REALIZADO ENTRE AS PARTES - PREJUÍZOS CAUSADOS À PROPRIETÁRIA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 6º, IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa, embora devidamente notificada, aliada aos documentos acostados aos autos, em especial a manifestação da Querelante sobre o descumprimento do acordo realizado entre as partes , demonstra a presunção da veracidade dos fatos denunciados, incidindo a regra do artigo 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 908/02, da Comarca de Bauru

Querelante: CAMILA CURY

Querelado: JOSÉ HENRIQUE POLETTI - (CRECI 51.513-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto à Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DE IPTU - PREJUÍZOS CAUSADOS À PROPRIETÁRIA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II E X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de valores por parte de imobiliária que administra locação, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do CP, incidindo, assim, a regra do artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da Inscrição.

Processo Disciplinar nº 904/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA RODRIGUES DE MATTOS

Querelada: AMARYLLIS ADM. E EMPR. IMOB. LTDA (CRECI 16.736-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

PROCURADOR – DENÚNCIA OFERECIDA POR REPRESENTANTE SEM INSTRUMENTO DE MANDATO – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO.

Embora os documentos acostados aos autos demonstrem fortes indícios do cometimento de infração ética, deixo de entrar no mérito da questão tendo em vista a ilegitimidade de parte ativa no presente feito, bem como ausência de Instrumento de Mandato, razão pela qual julgo extinto a feito sem exame de mérito.

Processo Disciplinar nº 903/02, da Comarca de Santo André

Querelante: VALDEMAR DOS SANTOS

Querelada: IMOBILIÁRIA MILANI NOGUEIRA S/C LTDA - (CRECI 12.454-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar o processo extinto sem julgamento do mérito, por ilegitimidade de parte ativa, remetendo-se os autos ao arquivo.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO – APROPRIAÇÃO INDÉBITA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE - PREJUÍZOS CAUSADOS AO CONDOMÍNIO - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II E X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de valores por parte de imobiliária que administra condomínio, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do CP, incidindo, assim, a regra do artigo 38, incisos II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da Inscrição.

Processo Disciplinar nº 902/02, da Comarca da Capital

Querelante: CARLOS ZANARDO MARTINS

Querelada: AML E ASSOC. ADM. DE COND. S/C LTDA (CRECI 11.153-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro João Modesto

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – RECEBIMENTO DE ALUGUERES COM ATRASO SEM COBRANÇA DA MULTA DEVIDA – PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE – DEFESA NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, além na necessária diligência no que diz respeito à cobrança de multas pelo atraso no pagamento. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia e, conseqüentemente em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 914/02, da Comarca da Capital

Querelante: NEUZA DE CAMPOS

Querelada: MURILO & KATIA IMOV. S/C LTDA (CRECI 16.434-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA E VENDA – NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO POR TER SIDO COMERCIALIZADO POR TERCEIROS – AUSÊNCIA DA DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR – PREJUÍZOS CAUSADOS – DEFESA INCONSISTENTE - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO

ARTIGO 38, II e X , DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, II, DO CEP . DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

Comete ato que a lei define como crime, nos termos do art. 168, III, do Código Penal, a inscrita que , no desenrolar de uma intermediação imobiliária frustrada, deixa de devolver ao comprador o valor do preço pago pela aquisição do imóvel , incidindo dessa forma, regra do artigo 38, incisos II e X , do Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 917/02, da Comarca da Capital

Querelante: JOEL LIMA DA SILVA

Querelada: GALILEO IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 14.318-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição .

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA E VENDA – NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO POR TER SIDO COMERCIALIZADO POR TERCEIROS – AUSÊNCIA DA DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR – PREJUÍZOS CAUSADOS – DEFESA INCONSISTENTE - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II e X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, II, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

Comete ato que a lei define como crime, nos termos do art. 168, III, do Código Penal, a inscrita que , no desenrolar de uma intermediação imobiliária frustrada, deixa de devolver ao comprador o valor do preço pago pela aquisição do imóvel , incidindo dessa forma, regra do artigo 38, incisos II e X , do Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 909/02, da Comarca da Capital

Querelante: JOEL LIMA DA SILVA

Querelado: SIGELO SHIMABUKURO (CRECI 43.836-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição .

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

TERMO DE REPRESENTAÇÃO – DEFICIÊNCIA – NORMA INFRINGIDA QUE NÃO FAZ PARTE DAS HIPÓTESES NELE CAPITULADAS – PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE AINDA DISTANTE – ANULAÇÃO E LAVRATURA DE OUTRO – PROCESSO REINICIADO.

Se o Termo de Representação deixa de capitular nas hipóteses, a norma efetivamente infringida, e encontrando-se distante a prescrição da punibilidade, tem-se como correta a sua anulação e a lavratura de um novo, para substituição, abrindo-se novo prazo de defesa e o prosseguimento do processo nos seus demais atos e termos.

Processo Disciplinar nº 2.882/04, da Comarca da Capital

Querelante: GUELFOND DIAGNÓSTICO MÉDICO S/C LTDA

Querelado: EDUARDO BORTMAN (CRECI 52.009-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em converter o julgamento em diligência para lavratura de novo Termo de Representação.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – DOCUMENTAÇÃO FALSA - PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II E X , DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de obtenção de dados cadastrais corretamente dos pretendentes à locação e fiador, se configura em negligência por parte do administrador, tornando-se ele responsável, de forma subsidiária, pelos prejuízos ocasionados ao proprietário. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia e, conseqüentemente em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do artigo 38, inciso II e X , do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 012/03, da Comarca da Capital

Querelante: EDISON SIMÕES

Querelado: PAULO FERREIRA PÓ (CRECI 26.239-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – DOCUMENTAÇÃO FALSA - PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II E X , DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de obtenção de dados cadastrais corretamente dos pretendentes à locação e fiador, se configura em negligência por parte do administrador, tornando-se ele responsável, de forma subsidiária, pelos prejuízos ocasionados ao proprietário. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia e, conseqüentemente em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do artigo 38, inciso II e X , do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 013/03, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: EDISON SIMÕES

Querelada: IVANI MORENO ROMERO (CRECI 54.399-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES NO CURSO DE ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de alugueres por parte de inscrita que administra locação, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do CP, incidindo, assim, a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da Inscrição.

Processo Disciplinar nº 004/03, da Comarca da Capital

Querelante: TOMAS JOHANN BURCHARD

Querelada: EDUARDO REIS IMOB. S/C LTDA (CRECI 07.184-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES NO CURSO DE ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de alugueres por parte de inscrita que administra locação, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do CP, incidindo, assim, a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Suspensão da Inscrição.

Processo Disciplinar nº 225/03, da Comarca da Capital

Querelante: TOMAS JOHANN BURCHARD

Querelado: LUCILO AILTON MARCHI (CRECI 08.116-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto ao Denunciante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – CESSÃO DE DIREITOS – NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO - FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS RIGOROSAMENTE CERTOS - AUSÊNCIA DA DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS ANTECIPADAMENTE PAGAS - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 4º, II E ART. 6º, IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de sinal por parte de inscrito que faz intermediação de compra e venda de imóvel, além de falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do CP, incidindo, assim, a regra do artigo 4º, II e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente. Suspensão da Inscrição.

Processo Disciplinar nº 001/03, da Comarca de Guarulhos

Querelante: CREUSA DE MOURA RESK

Querelado: DIONÍSIO WAGNO DELMONDES OLIVEIRA (CRECI 52.655-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto a Denunciante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho, que deixará de ser executada em razão de estar ele com sua inscrição cancelada a pedido (fls.47), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES E DOCUMENTOS NO CURSO DE ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - MANIFESTAÇÃO DA QUERELADA FORA DO PRAZO, ACOLHIDA PARCIALMENTE - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II E VIII, DO DEC. 81.871/78. E ART. 6º, IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

Embora tenha a Querelada apresentado manifestação fora do prazo, informando ter sido solucionado o problema envolvendo a denúncia formulada pelo Denunciante (fls.127/130), verifica-se que somente após o protocolo de ação judicial movida pelo Denunciante em face da Querelada, é que veio esta a saldar os débitos pendentes junto àquele, no tocante à administração de bens, causando prejuízos a este, incidindo a regra do art. 38, II e VIII, do dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP.

Processo Disciplinar nº 940/02, da Comarca da Capital

Querelante: EDUARDO DE FREITAS ALVES FERREIRA

Querelada: GIA GUIZARDI IMÓV. ADM. LTDA S/C (CRECI 00.323-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada, a pena de censura, cumulada com multa de 04 (quatro) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA DE HONORÁRIOS SUPERIOR AO VALOR DETERMINADO NA TABELA HOMOLOGADA POR ESTE CONSELHO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 6º, INCISOS III, IV E V, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados na cobrança de honorários superior ao valor determinado na tabela homologada por este Conselho na intermediação da compra de um imóvel pela denunciante. Infração ao disposto no artigo 6º, incisos III, IV e V, do CEP. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 002/03, da Comarca de Piracicaba

Querelante: AUREA MARIA DAS DORES

Querelado: JORGE LUIS BARBOSA DE LIMA (CRECI 43.641-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de sessenta dias, cumulada com a multa de duas anuidades, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ele com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou decisão judicial.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS CORRETOS AO OFERECER O NEGÓCIO – AUSÊNCIA DE ENTREGA DA VIA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - CONSTATAÇÃO DO FALECIMENTO DO QUERELADO – PROCESSO ARQUIVADO.

Constatado o falecimento do Querelado, o processo deixa de ter razão para prosseguir, só restando opinar pelo arquivamento dos autos. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 003/03, da Comarca da Capital

Querelante: PROCON

Querelado: ARISTIDES MIRA (CRECI 03.623-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo, em razão da constatação do falecimento do Querelado.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – VINCULAÇÃO DO VALOR DAS PRESTAÇÕES À VARIAÇÃO DO SALÁRIO MÍNIMO COMO FATOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA, ALÉM DE COBRAR MULTA CONTRATUAL EM DESCONFORMIDADE COM O CÓDIGO DO CONSUMIDOR – PROVA DO ACORDO FIRMADO COM O MINISTÉRIO PÚBLICO, ALÉM DE RESTAR COMPROVADA A UTILIZAÇÃO DE ÍNDICE DIVERSO DO SALÁRIO MÍNIMO COMO FATOR DE CORREÇÃO – PROCESSO ARQUIVADO.

Restando comprovado nos autos a utilização de índice diverso do salário mínimo, aliado ao fato de ser juntado aos autos a prova do acordo firmado com o Ministério Público através de Termo de Compromisso de Ajustamento, só resta opinar pelo arquivamento dos autos. .Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 883/02, da Comarca da Capital

Querelante: PROCON

Querelada: COMERCIAL E IMOBILIÁRIA CAMPO LIMPO LTDA. (CRECI 01.342-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUERES – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe que o repasse dos alugueros recebidos seja realizado sempre em prazo certo. Restando comprovada nos autos a inobservância dessa regra, implica em infração ético-disciplinar. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 884/02, da Comarca de Diadema

Querelante: MARIA NEUDA MESQUITA PIMENTA

Querelada: HABITAREX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 09.969-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – APROPRIAÇÃO DE VALORES PERTENCENTE À DENUNCIANTE – ATOS PRATICADOS POR CORRETOR – RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO PROFISSIONAL – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A prática de ato que a lei define como crime, é tipificada no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78, pouco importando terem sido realizados por corretor no escritório imobiliário, sendo responsabilidade exclusiva da inscrita. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 889/02, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: MARIA JOSÉ DA CRUZ

Querelada: D'BEST CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 15.000-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sa

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO - FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS CERTOS AO OFERECER O NEGÓCIO - PEDIDO EXPRESSO DE ARQUIVAMENTO DA DENÚNCIA PELA REQUERENTE, ALIADO À CONSTATAÇÃO DE FALECIMENTO DO QUERELADO - PROCESSO ARQUIVADO.

A manifestação da requerente, solicitando expressamente o arquivamento da denúncia, aliado à constatação do falecimento do denunciado, impõe o arquivamento dos autos. .Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 890/02, da Comarca de Praia Grande

Querelante: IVANILDA BEZERRA DA SILVA

Querelado: EDISON TADEI MARTINS (CRECI 58.490-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE - DEMORA NA TOMADA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DO VALOR REFERENTE AO IPTU INADIMPLIDO PELA INQUILINA, ALÉM DE NÃO TER ELA EFETUADO O DEPÓSITO REFERENTE À CAUÇÃO LOCATÍCIA EM CONTA POUPANÇA, CONFORME O DISPOSTO NA LEI 8245/91 – INFRAÇÃO AO DISPOSTO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe entre outros, a tomada de providências para cobrança de valores inadimplidos pelo inquilino e restando comprovado ter ele tomado as medidas judiciais cabíveis após o decurso do prazo aproximado de seis meses, aliado à constatação da ausência de depósito do valor referente à caução locatícia em conta poupança, conforme determina a Lei 8245/91, caracteriza a desídia do denunciado. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 893/02, da Comarca da Capital

Querelante: FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA DA CUNHA

Querelada: PG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 14.018-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco
2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO – RETENÇÃO DE VALORES – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – ALEGAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO DE ESTAR DESLIGADO DA EMPRESA, IMPERTINÊNCIA – PROSSEGUIMENTO DO FEITO EM RELAÇÃO À DENUNCIADA – INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78– DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores no curso da administração de condomínio configura a prática de ato que a lei define como crime, sendo impertinente a alegação do responsável técnico de encontrar-se desligado da empresa, por não impedir o prosseguimento do feito em relação à denunciada. Infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 910/02, da Comarca da Capital

Querelante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORION

Querelada: GARANTTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CRECI 13.196-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do valor indevidamente apropriado, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO - FALTA DE DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO, ALÉM DO VALOR REFERENTE ÀS DESPESAS PARA OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO – ALEGAÇÃO DO ATO TER SIDO PRATICADO PELA EMPRESA INCUMBIDA DA DOCUMENTAÇÃO SEM CIÊNCIA DA DENUNCIADA – IMPERTINÊNCIA – PROVA DE QUE ESTARIA A CARGO DA DENUNCIADA A COMERCIALIZAÇÃO DAS VENDAS - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISOS II e X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de devolução do valor pago a título de sinal e princípio de pagamento, bem como do valor referente às despesas, configura a prática de ato que a lei define como crime, sendo impertinente a alegação de ter sido o ato praticado pela empresa incumbida da documentação sem ciência da denunciada, pois restou comprovado que estaria a cargo da mesma a comercialização das vendas. Infração ao disposto no artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 911/02, da Comarca de Guarulhos

Querelante: JOSIAS FRANCISCO LUIZ

Querelada: W LUCCI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 16.807-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução dos valores pleiteados, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada a pedido, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE, EM RAZÃO DE TER A DENUNCIADA ADQUIRIDO UM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MESMO E DEIXADO DE EFETUAR O PAGAMENTO, POR ENTENDER SER O SALDO DEVEDOR MUITO ALTO – ALEGAÇÃO DE TRATAR-SE DE RELAÇÃO JURÍDICA PARTICULAR - IMPERTINÊNCIA - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética a inscrita que após ter adquirido um imóvel de propriedade do denunciante, deixa de efetuar o pagamento, por entender ser o saldo devedor muito alto, não merecendo prosperar a alegação de tratar-se de relação jurídica particular. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso IV, do CEP. .Denúncia procedente

Processo Disciplinar nº 915/02, da Comarca da Capital

Querelante: WILLIAM LOPEZ LACANNA

Querelada: RUMOLESTE FORMOSA COMÉRCIO DE TELEFONES E IMÓVEIS LTDA. (CRECI 16.372-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – CONSTATAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE ERRO NO PROCESSO DE INVENTÁRIO, TENDO EM VISTA QUE AS VAGAS DE GARAGEM NÃO SE ENCONTRAVAM COM AS MATRÍCULAS ABERTAS - NEGLIGÊNCIA DA DENUNCIADA, POR TER ELA DEIXADO DE SE INTEIRAR DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO NEGÓCIO ANTES DE OFERECÊ-LO - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 4º, INCISO I, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Constatada a existência de um erro no processo de inventário, tendo em vista que as vagas de garagem não encontravam-se com as matrículas abertas, ocasionando a demora na concretização do negócio, caracteriza a negligência do profissional, por deixar de se inteirar das circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo ao cliente. Incidência da regra do artigo 4º, inciso I, do CEP. .Denúncia procedente

Processo Disciplinar nº 916/02, da Comarca da Capital

Querelantes: MARCOS DE SÁ MACEDO E CÉLIA MARIA B. MACEDO

Querelada: TAKAKI CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 01.764-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de advertência.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO E DO FIADOR – PREJUÍZO OCASIONADO AOS DENUNCIANTES – ATO PRATICADO POR UM ANTIGO DIRETOR GERAL DE UMA FILIAL DA DENUNCIADA – FATO QUE NÃO SE REVESTE DE NENHUMA IMPORTÂNCIA - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão, a aferição de idoneidade do pretendente à locação e de seu fiador, no caso de intermediação de locação. A ausência dessa providência, demonstra flagrante desídia profissional, com total responsabilidade pelos prejuízos ocasionados aos denunciante, pouco importando ter sido o ato realizado por um antigo Diretor Geral de uma filial da denunciada, sem ciência do responsável técnico, pois a responsabilidade é exclusiva do profissional técnico. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 4º, inciso II, do CEP. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 927/02, da Comarca da Capital

Querelante: LUIGI MISSERONI E OUTROS

Querelada: LUCIANA BORGES IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 12.974-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE CAUÇÃO LOCATÍCIA – ALEGAÇÃO DE ENCONTRAR-SE A QUESTÃO "SUB JUDICE" – INEXISTÊNCIA DE QUALQUER PROVA, ALIADO À AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DEVOLUÇÃO DO VALOR PLEITEADO - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A alegação de encontrar-se "sub judice" a retenção indevida de caução locatícia no curso da administração de locação não merece ser acolhida, pela inexistência de qualquer prova, aliado à ausência de comprovação da devolução do valor pleiteado. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 4º, inciso IV, do CEP. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 928/02, da Comarca da Capital

Querelante: VALTER CIMINI

Querelada: FREITAS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 03.820-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE AFERIÇÃO DE IDONEIDADE DO INQUILINO E FIADOR, ALÉM DE PERMITIR QUE TERCEIROS RESIDISSEM NO IMÓVEL – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia no exercício da atividade, pela falta de aferição de idoneidade do inquilino e do fiador, além de permitir que terceiros residissem no imóvel, ocasionando prejuízos ao denunciante. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 4º, inciso IV, do CEP. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 929/02, da Comarca da Capital

Querelante: CARLOS ALBERTO VENDRAMINI

Querelada: CONTEMPORÂNEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 17.080-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUERES E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em repasse extemporâneo de alugueres e retenção indevida de valores recebidos no curso da administração de locação de imóvel do denunciante. Infração ao disposto no artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 930/02, da Comarca da Capital

Querelante: MIGUEL DE SIQUEIRA SALOMÃO

Querelada: SONY IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 16.240-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada em razão de ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou decisão judicial.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – REPASSE EXTEMPORÂNEO DE ALUGUERES E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em repasse extemporâneo de alugueres e retenção indevida de valores recebidos no curso da administração de locação de imóvel do denunciante. Infração ao disposto no artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 931/02, da Comarca da Capital

Querelante: MIGUEL DE SIQUEIRA SALOMÃO

Querelado: JOÃO DE FREITAS MOREIRA (CRECI 16.771-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO - FALTA DE DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO – ALEGAÇÃO DO ATO TER SIDO PRATICADO POR TERCEIRO SEM CIÊNCIA DA DENUNCIADA – IMPERTINÊNCIA – PROVA DE QUE A INTERMEDIÇÃO FOI REALIZADA NA SEDE DA DENUNCIADA - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de devolução do valor pago a título de sinal e princípio de pagamento configura a prática de locupletamento ilícito, pouco importando ter sido o ato praticado por terceiro e sem ciência da denunciada, pois a prova demonstra ter sido o negócio realizado na sede da denunciada, devendo responder pelos atos praticados por seus funcionários ou prepostos. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 936/02, da Comarca da Capital

Querelante: CARLOS HIROSHI WATANABE

Querelada: KAKA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 05.511-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do valor pago a título de sinal e princípio de pagamento, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso da administração de locação de imóvel do denunciante. Infração ao disposto no artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 937/02, da Comarca da Capital

Querelante: EDUARDO FONSECA ALTENFELDER SILVA

Querelada: IMOBILIÁRIA DAL MASO LTDA. S/C (CRECI 00.147-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso da administração de locação de imóvel do denunciante. Infração ao disposto no artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 938/02, da Comarca da Capital
Querelante: EDUARDO FONSECA ALTENFELDER SILVA
Querelado: OTTAVIANO DAL MASO (CRECI 12.295-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso da administração de locação de imóvel do denunciante. Infração ao disposto no artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 939/02, da Comarca da Capital
Querelante: EDUARDO FONSECA ALTENFELDER SILVA
Querelado: ALEXANDRE DAL MASO (CRECI 45.228-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – REPASSE EXTEMPORÂNEO E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores no curso da administração de locação de imóvel equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78 e a ausência de manifestação, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. .Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 8050/05, da Comarca da Capital
Querelante: MARIA CRISTINA CORASSI
Querelado: JOSÉ CURSINO FILHO (CRECI 56.716-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução dos valores indevidamente apropriados, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE - DEMORA NA TOMADA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DO VALOR REFERENTE AO IPTU INADIMPLIDO PELA INQUILINA, ALÉM DA AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA DA ESPOSA DO FIADOR NO CONTRATO DE LOCAÇÃO – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe entre outros, a tomada de providências para cobrança de valores inadimplidos pelo inquilino e restando comprovado ter ele tomado as medidas judiciais cabíveis após o decurso do prazo aproximado de dois anos e meio, aliado à constatação da ausência da outorga uxória da esposa do fiador no contrato de locação, caracteriza a desídia do denunciado. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 8186/05, da Comarca de Tupã

Querelante: EIJI KAMADA

Querelado: JOSÉ UEHARA (CRECI 28.562-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento do valor referente ao IPTU pago pelo Querelante, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - DESÍDIA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS ALUGUERES E ENCARGOS - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consistentes em desídia no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, deixando de tomar as necessárias providências para cobrança dos alugueres e encargos, infringindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 142/03, da Comarca da Capital

Querelante: MAGALI LEIDE RODRIGUES DA SILVA

Querelada: ROYAL MASTER CONS. IMOB. S/C LTDA. (CRECI J 15.332).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do pagamento dos alugueres e encargos na vigência da locação objeto da denúncia ou da juntada aos autos de acordo a ser promovido com o Querelante, cumulada com multa de duas anuidades, que deixará de ser executada por encontrar-se com a sua inscrição cancelada.

Relatora: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão da locação de imóvel do denunciante, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 223/03, da Comarca da Capital

Querelante: IRINEU PADILHA DE SIQUEIRA

Querelado: ADAILTON MARTINS DE JESUS (CRECI F 43.891).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de sessenta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores retidos, devidamente atualizada até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de três anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

LOCAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA – APROPRIAÇÃO DA CAUÇÃO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação da denunciada, faz pressupor como verdadeira a alegação de desídia, consubstancia em retenção indevida de caução, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 511/03, da Comarca da Capital

Querelante: SEBASTIÃO GOES DA SILVA FILHO

Querelada: ROYAL MASTER CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI J-15.332).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do repasse da caução à Querelante, devidamente atualizada até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidades, que deixará de ser executada por encontrar-se com a sua inscrição cancelada.

Relatora: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA DE IMÓVEL OBJETO DE LITÍGIO SEM INFORMAÇÃO AO DENUNCIANTE – FALTA DE CUIDADO EM INTEIRAR-SE DE TODAS AS CIRCUNSTÂNCIAS DO NEGÓCIO - DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO - RETENÇÃO INDEVIDA DE PARTE DO VALOR RECEBIDO – DEFESA ALICERÇADA EM SIMPLES ATUAÇÃO PARA ELABORAÇÃO DO CONTRATO – IMPERTINÊNCIA – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38,II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Totalmente impertinente a tentativa da denunciada de se isentar da responsabilidade pela intermediação mal sucedida, sob alegação de ter atuado apenas na elaboração do contrato. Caso fosse apenas essa a função do corretor, com a complexidade dos negócios imobiliários, não teria ele nenhuma utilidade. A pesquisa de rotina da documentação imobiliária nos órgãos competentes, é regra de profissão. Deixando de tomar essas cautelas, causou prejuízos ao denunciante. Infringindo à regra do artigo 38,II do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 833/02, da Comarca da Capital

Querelantes: AGUINALDO MARTINS DOS SANTOS

Querelada: RELITE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA (CRECI J 15.286).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do valor de R\$ 6.500,00, devidamente corrigidos até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

LOCAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA – REPASSE EXTEMPORÂNEO E RETENÇÃO DE CAUÇÃO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação da denunciada, faz pressupor como verdadeira a alegação de desídia, consubstancia em retenção indevida de caução, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 894/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA EDICTA VASQUEZ

Querelada: ROYAL MASTER CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI J-15.332).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do repasse da caução à Querelante,

devidamente atualizada até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidades, que deixará de ser executada por encontrar-se com a sua inscrição cancelada.

Relatora: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

LOCAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO - DESÍDIA - REPASSE EXTEMPORÂNEO E RETENÇÃO DE CAUÇÃO POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação do denunciado, faz pressupor como verdadeira a alegação de desídia, consubstancia em retenção indevida de caução, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 895/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA EDICTA VASQUEZ

Querelado: LAUDELINO MOURA DOS SANTOS (CRECI F-30.197).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do repasse da caução à Querelante, devidamente atualizada até a data do efetivo pagamento, cumulada com multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - AUSÊNCIA DE DEFESA - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores recebidos no curso de gestão da locação de imóvel do denunciante, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 905/02, da Comarca da Capital

Querelante: IRINEU PADILHA DE SIQUEIRA

Querelada: AMARTINS IMOV. E TEL. S/C LTDA. (CRECI J 15.387).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de sessenta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores retidos, devidamente atualizada até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de três anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

LOCAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE CAUÇÃO POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação do denunciado, faz pressupor como verdadeira a alegação de retenção indevida de caução, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 224/03, da Comarca da Capital

Querelante: TAKASHI SAKAMOTO

Querelado: BENNO KURSCHAT (CRECI F 23.543).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução dos valores indevidamente retido, devidamente corrigidos até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE CAUÇÃO – DEFESA SOLICITANDO PRAZO PARA LEVANTAMENTO CONTÁBIL – INCONSISTÊNCIA - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não pode ser levada em consideração, defesa alicerçada em justificativa de que a retenção indevida seria decorrência de necessidade de prazo de sessenta dias para levantamento contábil. Inexistindo nos autos prova do repasse do valor retido, resta configurada a prática de ato que a lei define como crime, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 920/02, da Comarca da Capital

Querelante: TAKASHI SAKAMOTO

Querelada: CACHOEIRA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J 09.923).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução dos valores indevidamente retido, devidamente corrigidos até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA – FALTA DE DEVOLUÇÃO DO SINAL – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO- LOCUPLETAMENTO ILÍCITO - INFRAÇÃO AO ART. 6º, IV DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos denunciados, consubstanciados em retenção indevida de sinal recebido em intermediação de compra de imóvel, que restou não concluída, configurando locupletamento ilícito e infração à regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 923/02, da Comarca da Capital

Querelantes: RENATO A. ALVES DE OLIVEIRA e RENATA ISABEL FIGUEIRA

Querelada: SANDRA CAMARGO & CIA EMPR. S/C LTDA.(CRECI J 14.124).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do valor indevidamente retido, atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA – FALTA DE DEVOLUÇÃO DO SINAL POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO- LOCUPLETAMENTO ILÍCITO - INFRAÇÃO AO ART. 6º, IV DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos denunciados, consubstanciados em retenção indevida de sinal recebido em intermediação de compra de imóvel, que restou não concluída, configurando locupletamento ilícito e infração à regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 924/02, da Comarca da Capital

Querelantes: RENATO A. ALVES DE OLIVEIRA e RENATA ISABEL FIGUEIRA

Querelado: VALTER ANTONIO DIRIGUEL (CRECI F 06.495).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do valor indevidamente retido, atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA – IMPOSSIBILIDADE DE OUTORGA DE DEFINITIVA ESCRITURA - FALTA DE OBTENÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO PARA VERIFICAR A REGULARIDADE DO IMÓVEL EM NEGOCIAÇÃO – CONSTATAÇÃO DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO CLANDESTINO QUE INVIABILIZOU O NEGÓCIO – PREJUÍZOS OCASIONADOS AOS DENUNCIANTES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 4º, II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Intermediação não concluída, por culpa da denunciada, que se descurou em obter a necessária documentação que pudesse comprovar a regularidade da situação do imóvel intermediado, vindo-se a constatar posteriormente que o imóvel fazia parte de um loteamento clandestino, tornando inviável o negócio. Infração a regra do artigo 4º, II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 925/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA INÊS CAMARGO

Querelada: RELITE ASS. IMOB. S/C LTDA. (CRECI J-15.286).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO NÃO CONCLUÍDA – IMPOSSIBILIDADE DE OUTORGA DE DEFINITIVA ESCRITURA - FALTA DE OBTENÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO PARA VERIFICAR A REGULARIDADE DO IMÓVEL EM NEGOCIAÇÃO – CONSTATAÇÃO DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO CLANDESTINO QUE INVIABILIZOU O NEGÓCIO POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO PREJUÍZOS OCASIONADOS AOS DENUNCIANTES - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 4º, II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Intermediação não concluída, por culpa do denunciado, que se descurou em obter a necessária documentação que pudesse comprovar a regularidade da situação do imóvel intermediado, vindo-se a constatar posteriormente que o imóvel fazia parte de um loteamento clandestino, tornando inviável o negócio. Infração a regra do artigo 4º, II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 926/02, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA INÊS CAMARGO

Querelado: PEDRO BERNALDO DA SILVA (CRECI F 22.782).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA DE IMÓVEL NÃO CONCLUÍDA - ALEGAÇÃO DE PREJUÍZOS PELA NÃO REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO – CONCLUSÃO NÃO EFETIVADA POR INICIATIVA DO PRÓPRIO DENUNCIADO – INEXISTÊNCIA DE INFRAÇÃO ÉTICA – DENÚNCIA IMPROCEDENTE – PROCESSO ARQUIVADO.

Não pode ser atribuída qualquer culpa a denunciada, se a intermediação malsucedida deu-se por culpa exclusiva do denunciante. Denúncia improcedente. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 776/02, da Comarca de Santo André

Querelante: LUIZ ANTONIO DE QUEIROZ SILVEIRA

Querelada: MUNDIAL EMPR. IMOB. S/C LTDA. (CRECI J-15.914).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA E VENDA - LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – PRÁTICA DE ATOS QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - CONDUTA REITERADA – JULGAMENTO EM BLOCO DE

TODAS AS DENÚNCIAS ENVOLVENDO A DENUNCIADA COMO MEDIDA DE ECONOMIA PROCESSUAL – PROCEDÊNCIA DA DENÚNCIA – CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

O julgamento em bloco de várias denúncias, resulta em salutar economia processual, desde que a denunciada seja a mesma e a regular instrução venha a comprovar a existência de infrações éticas. No caso dos autos, a desídia e o locupletamento ilícito, aliada a prática de atos que a lei define como crime, prejudicou seriamente todos os denunciante. Caracterizando infração a regra do artigo 38, inciso II e X do Decreto 81.871/78, impondo o cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 803/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: GERALDO SEBASTIÃO DOS SANTOS, juntamente com os de n.ºs 807/02 – ROSIMEIRE APARECIDA FRANCISCA DE PAULA, 297/03 – JOSÉ DOMINGOS SIMÕES, 378/03 – NADJA MARIA SILVA ZANQUI, 391/03 – CARMELLA SOLEO COSTA, 437/03 – JORGE SILVEIRA BRETAS, 3.622/04 – MARIA TEREZINHA GONÇALVES, 8.196/05 – JOSEANE GOULART DE OLIVEIRA

Querelada: ANTONIA DA PAIXÃO COSTA (CRECI F 56.065).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar as denúncias procedentes e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

2a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 25.09.2007

=====



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

20º VOLUME DE EMENTÁRIO

1a. TURMA DO PLENÁRIO

3a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 30.OUTUBRO.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – RESCISÃO CONTRATUAL SEM A DEVIDA MULTA – AUSÊNCIA DE COBRANÇA DE ALUGUERES E DEMAIS ENCARGOS ORIUNDOS DA LOCAÇÃO – PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE – DEFESA NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II , DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, além na necessária diligência no que diz respeito ao pagamento de eventuais multas e despesas oriundas da relação locatícia. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia e, conseqüentemente em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 598/02, da Comarca da Capital

Querelante: FÁTIMA APARECIDA AQUINO DE SOUZA

Querelada: IMOBILIÁRIA R.M. S/C LTDA (CRECI 16.755-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetivo ressarcimento do prejuízo à Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relato: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II E X , DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrito que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal, incidindo a regra do artigo 38, incisos I e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 688/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: AGNALDO FERREIRA DOS SANTOS

Querelada: SATÉLITE EMPR. IMOB. S/C LTDA (CRECI 15.500-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas ao Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, X , DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrito que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 024/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA ANTÔNIA POLICHETTI

Querelado: WILSON PINTO AMARANTE (CRECI 13.601-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas à Querelante ou a quem de direito, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui,

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de alugueres e outros valores por parte de inscrito que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 025/03, da Comarca da Capital

Querelante: VALÉRIA CRISTINA CIMURRO

Querelado: PAULO DE TARSO ALVES LOBO (CRECI 37.885-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão da informação de que já encontra-se ele com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.73), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrita que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 028/03, da Comarca da Capital

Querelante: CELI APARECIDA DE OLIVEIRA

Querelada: CONTROLE IMÓVEIS ADM. LTDA. (CRECI 08.291-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prova do ressarcimento dos valores retidos à Denunciante, devidamente corrigidos, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste Conselho.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DECURSO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DO FATO – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 68, DO CPD – PROCESSO EXTINTO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO.

Deixamos de entrar no mérito da questão, tendo em vista a ocorrência da prescrição da punibilidade, pois os fatos teriam ocorrido nos idos anos de 1995, o que faz incidir a regra do art. 68, do CPD, motivo pelo qual deverá os autos ser extinto sem julgamento do mérito e conseqüentemente, ao arquivo.

Processo Disciplinar nº 026/03, da Comarca da Capital

Querelante: CONCEIÇÃO SOARES DE CAMARGO

Querelada: VIDA NOVA ESCRITÓRIO IMOB. S/C LTDA (CRECI 13.273-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar extinto o processo sem julgamento do mérito, pela prescrição da punibilidade, e conseqüentemente, ao arquivo.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DECURSO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DO FATO – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 68, DO CPD – PROCESSO EXTINTO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO.

Deixamos de entrar no mérito da questão, tendo em vista a ocorrência da prescrição da punibilidade, pois os fatos teriam ocorrido nos idos anos de 1995, o que faz incidir a regra do art. 68, do CPD, motivo pelo qual deverá os autos ser extinto sem julgamento do mérito e conseqüentemente, ao arquivo.

Processo Disciplinar nº 027/03, da Comarca da Capital
Querelante: CONCEIÇÃO SOARES DE CAMARGO
Querelado: OSÉAS FAVERIN (CRECI 57.972-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar extinto o processo sem julgamento do mérito, pela prescrição da punibilidade, e conseqüentemente, ao arquivo.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO INQUILINO E DE SEU FIADOR – DÉBITO LOCATÍCIO SEM QUALQUER PROVIDÊNCIA JUDICIAL – AUSÊNCIA DE DEFESA – DESÍDIA CONFIGURADA – PREJUÍZOS AOS INTERESSES DA DENUNCIANTE – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É regra de profissão, a aferição da idoneidade dos pretendentes à locação e de seus fiadores, no caso de intermediação de locação. A ausência dessa providência, adicionada a existência de débito locatício, sem qualquer providência judicial, demonstra flagrante desídia profissional, com total responsabilidade pelos prejuízos causados à denunciante. Ausência de manifestação. Presunção de culpa. Incidência da regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 819/02, da Comarca da Capital

Querelante: VIRGINIA ALICE DE BARROS PEREIRA

Querelado: FRANCISCO DE PAULA - (CRECI 42.073-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste Conselho.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERESE IPTU NO CURSO DE ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – ATO QUE LEI DEFINE COMO CRIME – DEFESA ACOLHIDA NA ÍNTEGRA - INFRAÇÃO ÉTICA NÃO CONFIGURADA - DENÚNCIA IMPROCEDENTE.

Demonstram a defesa e documentos apresentados pela Querelada (fls.90/106), ter sido solucionada a questão objeto do presente feito, razão pela qual o arquivamento é a medida que se impõe.

Processo Disciplinar nº 578/02, da Comarca de Santos

Querelante: LUIZA FRANZOL

Querelada: SÉCULO XXI IMÓVEIS E TELEFÔNICA S/C LTDA (CRECI 08.291-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – ALUGUERES RECEBIDOS E REPASSADOS COM ATRASO – MANIFESTAÇÃO INSUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS - PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, além da necessária diligência no que diz respeito repasse dos alugueres no prazo certo. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia e, conseqüentemente em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 041/03, da Comarca da Capital

Querelante: ALEXANDRE PORTO ZILLIG

Querelada: RECCO IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 04.087-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição .

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – COBRANÇA INDEVIDA DE TAXAS - ALUGUERES RECEBIDOS E REPASSADOS COM ATRASO – MANIFESTAÇÃO INSUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS - PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

Os descontos de taxa de mudança de proprietário, taxas de administração pela rescisão do contrato de locação e de prestação de serviços pelo não cumprimento de cláusula contratual, não podem ser exigidas e descontadas de verbas devidas ao Denunciante, mas sim de quem de direito. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia e, conseqüentemente em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 042/03, da Comarca de Ribeirão Preto

Querelante: JOÃO SHISSO TOUMA

Querelada: CESAR PASCHOAL EMPR. IMOB. LTDA (CRECI 12.769-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto ao Querelante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES E VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DE IPTU– ATO QUE LEI DEFINE COMO CRIME – DEFESA INCONSISTENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, X , DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrita que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 052/03, da Comarca de Marília

Querelante: HILDA MARTINS DE MARIA E OUTRO

Querelada: UNIÃO EMPR. IMOB. S/C LTDA (CRECI 13.100-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto à Querelante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE COBRANÇA DE ALUGUERES E DEMAIS ENCARGOS ORIUNDOS DA LOCAÇÃO – PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE – DEFESA NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE.

A administração de locação pressupõe a cobrança do inquilino dos valores contratualmente estabelecidos, além na necessária diligência no que diz respeito ao cumprimento do avençado. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia e, conseqüentemente em infração ético-disciplinar, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 2399/07, da Comarca de Guarulhos
Querelante: GERALDA MARIA DE LOURDES MACHADO
Querelado: MIGUEL ZARZOUR (CRECI 61.539-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

CONCORRÊNCIA DESLEAL – DESRESPEITO À INTERMEDIÇÃO AUTORIZADA DE OUTRO CORRETOR – NEGÓCIO FECHADO SEM QUALQUER REMUNERAÇÃO AO CORRETOR QUE INICIOU A NEGOCIAÇÃO - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - PREJUÍZOS CAUSADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, IX , DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética, inscrita que, deixando de observar intermediação de compra e venda de imóvel iniciada por outro profissional, da qual tinha ciência, angaria pretendente e realiza a intermediação, incidindo a regra do artigo 38, inciso IX , do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 038/03, da Comarca de Santos

Querelante: EDUARDO ALMEIDA FERRÉ

Querelada: LOPES SANTOS IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 06.259-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até o repasse ao Denunciante correspondente a 50% (cinquenta por cento) da comissão, correspondente a 6% sobre o valor da venda no importe de R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais), cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE VENDA E COMPRA – NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO – AUSÊNCIA DA DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS – PROPAGANDA ENGANOSA – DEFESA NÃO ACOLHIDA - PREJUÍZOS CAUSADOS AOS CONSUMIDORES - DENUNCIANTE – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte de inscrita que faz intermediação de venda e compra de imóvel, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 043/03, da Comarca da Capital

Querelante: PROCON-SP

Querelada: IMOVEN NEG. IMOB. S/C LTDA (CRECI 16.264-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto aos Consumidores, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO - RETENÇÃO DA CAUÇÃO LOCATÍCIA – ATO QUE LEI DEFINE COMO CRIME – DEFESA INCONSISTENTE - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, X , DO DEC. 81.871/78 . DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de valores por parte de inscrita que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal, incidindo assim, a regra do artigo 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 044/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA MATIOLI

Querelada: IBIRAPUERA EMPR. IMOB. LTDA (CRECI 00.562-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE VENDA E COMPRA DE TERRENO – DESÍDIA E RETENÇÃO DE VALORES – AUSÊNCIA DE DEFESA - PREJUÍZOS CAUSADOS À DENUNCIANTE - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, II , DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP . DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção de valores por parte de inscrita que faz intermediação de venda e compra de imóvel, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal, incidindo a regra do artigo 38, inciso II, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 046/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARIZA DIAS SAES PERES

Querelada: DELMASSO CONS. DE IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 04.650-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO – SENTENÇA JUDICIAL MOVIDA PELO DENUNCIANTE EM FACE DO QUERELADO JULGADA IMPROCEDENTE – ACOLHIMENTO DO PEDIDO – EXTINÇÃO DO PROCESSO.

A sentença judicial colada aos autos, demonstra ter o Querelado agido com prudência na intermediação objeto desta, não sendo possível afirmar que tenha ele violado ou transgredido qualquer das condutas do art. 723, CC, motivando a extinção do processo e o seu conseqüente arquivamento.

Processo Disciplinar nº 4.579/04, da Comarca da Pres. Prudente

Querelante: MARIA ANTONIA APARECIDA CARNEIRO

Querelado: ALEX ANTONIO VIDEIRA (CRECI 62.590-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao pedido de reconsideração e arquivar o processo.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO – SENTENÇA JUDICIAL MOVIDA PELO DENUNCIANTE EM FACE DO QUERELADO JULGADA IMPROCEDENTE – ACOLHIMENTO PARCIAL DO PEDIDO – ATENUAÇÃO DA PENALIDADE.

Em que pesem os argumentos do Exmo. Sr. Juiz de Direito ao julgar improcedente o pedido formulado pelo Requerente, alegando que a obrigação de tomar as cautelas ao adquirir o imóvel seria do comprador, constata-se que aludido argumento vai de encontro ao disposto no art. 4, II, do CEP, uma vez que referida obrigação em apresentar dados rigorosamente certos acerca da negociação é do corretor de imóveis intermediário da negociação.

Processo Disciplinar nº 8.075/05, da Comarca da Pres. Prudente

Querelante: LUIS ALEXANDRE OLIVETE

Querelado: ALEX ANTONIO VIDEIRA (CRECI 62.590-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer e dar parcial provimento ao pedido de reconsideração e alterar a penalidade anteriormente imposta, e aplicar ao Querelado a pena de censura, cumulada com multa pecuniária correspondente a 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Processos Disciplinares: PD Nº 1465/04 - QDA: SEGIO RUY EMPR. IMOB. LTDA – CRECI 12.639-J; PD Nº 1467/04 –QDA: GUERINO IMOV. E ADM. S/C LTDA. – CRECI 03.682-J; PD Nº 1431/04 – QDA: DUARTE EMPR. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 13.674-J; PD Nº 1421/04 – QDA: REAÇÃO NEG. IMOB. S/C LTDA – CRECI 16.878-J; PD Nº 1386/04 – QDA: CONTINENTAL IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 17.904-J; PD Nº 1383/04 – QDA: IBIUNA IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 10.067-J ; PD Nº 1244/04 – QDA: TORTUGA IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 08.422-J; PD Nº 1233/04 – QDA: BENOTTI CONS. DE IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 18.048-J; PD Nº 1238/04 – QDA: BENOTTI CONS. DE IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 18.048-J; PD Nº 1223/04 – QDA: LDS IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 17.557-J; PD Nº 1213/04 – QDA: AFI IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 02.317-J; PD Nº 1212/04 – QDA: RESIDENCIAL ASS. E ADM. DE BENS S/C LTDA – CRECI 05.546-J; PD Nº 1209/04 – QDA: GRILO PAIVA IMOV. LTDA – CRECI 03.917-J; PD Nº 1207/04 – QDA: GRILO PAIVA IMOV. LTDA – CRECI 03.917-J; PD Nº 1197/04 – QDA: PENTEADO DE FREITAS E ASSOC. S/C LTDA – CRECI 08.090-J; PD Nº 1191/04 – QDA: COMURB CONS. IMOB. S/C LTDA – CRECI 05.277-J; PD Nº 1195/04 – QDA: COMURB CONS. IMOB. S/C LTDA – CRECI 05.277-J; PD Nº 1184/04 – QDA: ALTO NÍVEL ADM. E CORRETAGEM S/C LTDA – CRECI 14.667-J; PD Nº 1180/04 – QDA: PEROLA IMOV. S/C LTDA – CRECI 09.722-J; PD Nº 1173/04 – QDA: NB ADM. IMOV. S/C LTDA – CRECI 11.910-J; PD Nº 1172/04 – QDA: LINUX INCORP. ENG. CONS. IMOB. S/C LTDA – CRECI 16.185-J; PD Nº 1128/04 – QDA: ORG. IMOB. NOVA LESTE S/C LTDA – CRECI 11.624-J; PD Nº 1123/04 – QDA: CASA BELA IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 07.647-J; PD Nº 1119/04 – QDA: EMPR. IMOB. PEDRO LIMA LTDA – CRECI 02.818-J; PD Nº 1114/04 – QDA: JARDIM & JARDIM ASSES. IMOB. S/C LTDA – CRECI 16.965-J

Querelante em todos estes processos supramencionados o CRECI 2ª REGIÃO.

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar o processo extinto sem julgamento do mérito, em razão da incidência da prescrição de que trata o artigo 70, do CPD, remetendo-se os autos ao arquivo, deixando de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia, já tiveram seus contratos de trabalho rescindidos há tempos idos.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Processos Disciplinares: PD Nº 986/04 - QDA: NOVA CASA EMPR. IMOB. LTDA – CRECI 04.180-J; PD Nº 969/04 – QDA: GIRALDES EMPR. IMOB. E INTER. S/C LTDA. – CRECI 04.398-J; PD Nº 966/04 – QDA: IMOB. FLOR DE COIMBRA S/C LTDA. – CRECI 15.222-J; PD Nº 962/04 – QDA: J.C. ELIAS E IMOB. E P DE VENDAS S/C LTDA – CRECI 05.527-J; PD Nº 957/04 – QDA: EDISRAEL IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 16.901-J; PD Nº 956/04 – QDA: H.T.M. EMPR. IMOB. COM. LTDA – CRECI 15.421-J; PD Nº 952/04 – QDA: PONTO ALTO IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 06.296-J; PD Nº 941/04 – QDA: ANDRADE S. CAMARGO E.I.P.V. S/C LTDA – CRECI 12.998-J; PD Nº 938/03 – QDA: ALVORADA IMOV. E CONST. LTDA – CRECI 12.464-J; PD Nº 933/04 – QDA: G.R. CONS. DE IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 15.468-J; PD Nº 928/04 – QDA: TALENTO IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 17.867-J; PD Nº 926/04 – QDA: RELAMPAGO EMPR. IMOB. S/C LTDA – CRECI 17.007-J; PD Nº 921/04 – QDA: EXPANSÃO NEGÓCIOS IMOB. S/C LTDA - CRECI 11.055-J; PD Nº 911/04 – QDA: PAULO P.J. EMPR. IMOB. S/C LTDA – CRECI 08.324-J; PD Nº 938/04 – QDO: GILBERTO ALVES BARBOSA – CRECI 44.116-F; PD Nº 960/04 – QDO: JOSÉ CARLOS ELIAS – CRECI 13.957-F; PD Nº 972/04 – QDO: ARMELINDO BENEDITO TRINDADE – CRECI 16.919-F; PD Nº 976/04 – QDO: FREDERICO BISSON – CRECI 35.179-F; PD Nº 1001/04 – QDA: SOCORRO IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 06.309-J; PD Nº 1004/04 – QDA: SOCORRO IMÓVEIS S/C LTDA – CRECI 06.309-J; PD Nº 1018/04 – QDA: ADM. IMOB. PADILHA S/C LTDA – CRECI 11.234-J; PD Nº 1021/04 – QDA: OLIVEIRA & TAVARES E SANTOS E I. S/C LTDA – CRECI 15.282-J; PD Nº 1038/04 – QDA: QUEOPS ASS. IMOB. LTDA – CRECI 06.876-J; PD Nº 1039/04 – QDA: SOLO EMPR. IMOB. LTDA – CRECI 02.074-J; PD Nº 1090/04 – QDA: CIFRA NEG. IMOB. S/C LTDA – CRECI 12.662-J; PD Nº 1110/04 – QDA: EMPR. IMOB. XACANTINVEST S/C LTDA – CRECI

03.461-J; PD Nº 813/04 – QDA: VINI NEGÓCIOS IMOB. S/C LTDA – CRECI 14.679-J; PD Nº 864/04 – QDA: ANDRADE & DIAS IMOV. PLAMEJ. S/C LTDA – CRECI 05.608-J, sendo Querelante em todos estes processos supramencionados o CRECI 2ª REGIÃO.

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar o processo extinto sem julgamento do mérito, em razão da incidência da prescrição de que trata o artigo 70, do CPD, remetendo-se os autos ao arquivo, deixando de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia, já tiveram seus contratos de trabalho rescindidos há tempos idos.

Relatora: Conselheira Isaura Aparecida dos Santos

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – REPASSE EXTEMPORÂNEO E RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUEL – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de aluguel por parte do inscrito que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 006/03, da Comarca de Campinas

Querelante: ÁLVARO FERREIRA DA SILVA

Querelado: VALMIR MECHI SOARES (CRECI 36.247-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor referente ao aluguel do mês de dezembro de 2000, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gilberto Yukiharu Yogui

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – PROVA DO ACORDO FIRMADO NOS AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA, ATRAVÉS DO QUAL CONFESSA A DENUNCIANTE O RECEBIMENTO DOS VALORES PLEITEADOS, ALÉM DE DAR QUITAÇÃO GERAL POR EVENTUAIS DÉBITOS, ACARRETANDO A EXTINÇÃO DA REFERIDA AÇÃO – PROCESSO ARQUIVADO.

A prova do acordo firmado nos autos da ação de cobrança movida pela Querelante contra a Querelada, através do qual teria a primeira confessado o recebimento do valor referente aos alugueres, além de dar quitação geral por eventuais débitos, acarretando a extinção da referida ação, impõe o arquivamento dos autos. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 039/03, da Comarca da Capital

Querelante: PODER JUDICIÁRIO

Querelada: IMOBILIÁRIA JOKOKÓ S/C LTDA. (CRECI 13.306-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – PROVA DO ACORDO FIRMADO NOS AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA, ATRAVÉS DO QUAL CONFESSA A DENUNCIANTE O RECEBIMENTO DOS VALORES PLEITEADOS, ALÉM DE DAR QUITAÇÃO GERAL POR EVENTUAIS DÉBITOS, ACARRETANDO A EXTINÇÃO DA REFERIDA AÇÃO – PROCESSO ARQUIVADO.

A prova do acordo firmado nos autos da ação de cobrança movida pela Querelante contra o Querelado, através do qual teria a primeira confessado o recebimento do valor referente aos alugueres, além de dar quitação geral por eventuais débitos, acarretando a extinção da referida ação, impõe o arquivamento dos autos. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 040/03, da Comarca da Capital
Querelante PODER JUDICIÁRIO
Querelado JOEL MARIA DE CAMPOS (CRCI 22.818-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

PROCESSOS DISCIPLINARES – PARALISAÇÃO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – ARQUIVAMENTO "EX-OFFICIO".

Constatada a paralisação por mais de três anos dos processos disciplinares abaixo epigrafados, por razões que se desconhecem, sem julgamento definitivo, faz incidir a regra do artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os funcionários responsáveis pela desídia não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Conselho.

Processos Disciplinares nºs 0.947/04, 0.935/04, 0.924/04, 1.061/04, 1.065/04, 1.083/04, 1.092/04, 1.103/04, 1.107/04, 1.112/04, 1.129/04, 1.131/04, 1.139/04, 1.161/04, 1.165/04, 1.170/04, 1.186/04, 1.188/04, 1.217/04, 1.218/04 –

Qdos (as): ELISABETE DOS SANTOS CAMPOS (CRECI 54.927-F), MARIA REGINA BOVI JARDIM (CRECI 41.030-F), AROLDI RODRIGUES DE CAMARGO (CRECI 13.723-F), TAKIJI KIMURA (CRECI 11.454-F), RIVALDO ZOTELLI (CRECI 16.358-F), FERNANDO JOSÉ SOLDA (CRECI 56.228-F), LUIZ GUILHERME MARTINS NOGUEIRA (CRECI 44.982-F), ROBERTO JUVELE (CRECI 01.103-F), MATUSALEM FARIA (CRECI 49.040-F), ROSÂNGELA ESPÍNDOLA JARDIM (CRECI 56.317-F), WILSON DA COSTA RIBEIRO (CRECI 30.395-F), DECIO DE LUCA (CRECI 05.202-F), HORTÊNCIO GIMENES PIZZO (CRECI 10.482-F) WAGNER MOREIRA FERRACCIOLI (CRECI 31.696-F), SEBASTIANA MARQUES (CRECI 34.072-F), EDSON SPACASSASSI (CRECI 42.864-F), OSWALDO DONIZETE FUALDO (CRECI 62.496-F), JOÃO BATISTA SILVA ABREU (CRECI 22.226-F), LUIZ COELHO NETO (CRECI 21.919-F) ODAIR RAMOS (CRECI 11.798-F).

Querelante CRECI DA 2ª REGIÃO

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar "ex-officio" os processos disciplinares acima epigrafados, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo artigo e diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia já tiveram rescindidos seus contratos de trabalho.

Relator: Conselheiro Walter Alves de Oliveira

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

PROCESSOS DISCIPLINARES – PARALISAÇÃO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – ARQUIVAMENTO "EX-OFFICIO".

Constatada a paralisação por mais de três anos dos processos disciplinares abaixo epigrafados, por razões que se desconhecem, sem julgamento definitivo, faz incidir a regra do artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os funcionários responsáveis pela desídia não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Conselho.

Processos Disciplinares nºs 1.587/03, 1.266/03, 0.157/04, 0.317/04, 0.376/04, 0.527/04, 0.555/04, 0.627/04, 0.946/04, 1.032/04, 1.138/04, 1.203/04, 1.242/04, 1.250/04, 1.388/04, 1.402/04, 1.416/04, 1.468/04 –

Qdos (as): CASABLANCA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 11.246-J), JOÃO CARLOS GERBER (CRECI 27.030-F), ANTONIO CARLOS CIMINO (CRECI 09.891-F), EXPANDE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CRECI 12.706-J), PAULO AFONSO DOS SANTOS PEREZ (CRECI 50.977-F), J.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 08.371-J), IMOBILIÁRIA JN PAVAN S/C LTDA. (CRECI 10.401-J), SEBASTIÃO SERGIO DE SENA (CRECI 56.591-F), ZENAIDE LADERA DA SILVA ARAUJO (CRECI 47.175-F), CARLOS ROBERTO DE ANDRADE (CRECI 34.351-F), ARJ IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 05.155-J), RIVALDO GONZALES (CRECI 30.716-F), MARCO ANTONIO M. MENDONÇA (CRECI 08.382-F), OSMANI ZUCHELLI (CRECI 24.780-F), BRUNO PRATA (CRECI 08.382-F), MILTON DOS SANTOS MARTINS (CRECI 29.587-F), VITOR ORNELLAS LOUREIRO (CRECI 35.393-F), GUERINO ZOTTIS (CRECI 28.453-F).

Querelante: CRECI DA 2ª REGIÃO

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar "ex-officio" os processos disciplinares acima epigrafados, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo artigo e diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia já tiveram rescindidos seus contratos de trabalho.

Relator: Conselheiro João Batista Bonadio

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

INTERMEDIÇÃO - COMPRA DE IMÓVEL - RETENÇÃO DE VALOR PAGO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO NÃO EXECUTADO – ATO PRATICADO POR CORRETOR QUE PRESTAVA SERVIÇOS NA DENUNCIADA - ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE - TESE NÃO ACOLHIDA - TEORIA DA APARÊNCIA E DA RESPONSABILIDADE OBJETIVA - ART. 1.521, III, DO CÓDIGO REVOGADO - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não pode prevalecer a tese da denunciada, de ausência de responsabilidade por atos praticados sem sua ciência, por corretor que lhe prestava serviços, pois, aplica-se no caso a teoria da aparência e da responsabilidade objetiva, segundo o disposto no artigo 932, inciso III, do Novo Código (ou artigo 1.521, inciso III, do Código revogado e vigente à época dos fatos), através do qual, responde o patrão pelos atos de seus empregados, serviçais e prepostos. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 022/03, da Comarca da Capital

Querelante: SONIA COSTA PEREIRA

Querelada: PAULO ROBERTO LEARDI IMOV. E CONST. LTDA. (CRECI 04.457-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da quantia de R\$ 3.480,00, devidamente atualizados até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

INTERMEDIÇÃO - COMPRA DE IMÓVEL - RETENÇÃO DE VALOR PAGO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO NÃO EXECUTADO – LOCUPLETAMENTO ILÍCITO - FALTA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 6º IV DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em locupletamento ilícito e a infração ao artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 023/03, da Comarca da Capital

Querelante: SONIA COSTA PEREIRA

Querelado: LUIZ CARLOS ALVES LOBO (CRECI 18.665-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixa de ser executada, tendo em vista já estar ele com sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - AUSÊNCIA DE DEFESA -PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores no curso de gestão de locação de imóvel, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 047/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA LUIZA CASAS FERNANDES

Querelada: DIAMANTE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA. (CRECI 03.038-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos até a data do pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - RETENÇÃO DE VALORES - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE DEFESA -PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de valores no curso de gestão de locação de imóvel, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 048/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA LUIZA CASAS FERNANDES

Querelado: JOAQUIM ANTONIO JUNIOR (CRECI 31.055-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos até a data do pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO – RECEBIMENTO DO PRIMEIRO ALUGUEL RETENÇÃO DO VALOR A TÍTULO DE HONORÁRIOS SEM PREVISÃO CONTRATUAL E REPASSE EXTEMPORÂNEIO DE ALUGUERES – CONDUTA IMPRÓPRIA - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não tendo o contrato para locação e administração estabelecido o valor e a forma de pagamento dos honorários para intermediação da locação, não poderia a denunciada receber o primeiro aluguel e retê-lo a título de honorários, cabia-lhe aguardar a iniciativa do denunciante para fazer o pagamento e caso este não o fizesse, cabia-lhe ingressar com a competente ação de cobrança.No tocante ao repasse extemporâneo restou comprovado nos autos pelos recibos juntados, caracterizando infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 049/03, da Comarca de Osasco

Querelante: JOSÉ FERREIRA DOS SANTOS

Querelada: CAPELINHA IMÓVEIS E ADM. S/C LTDA. (CRECI 09.073-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com multa de duas anuidade.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO – RECEBIMENTO DO PRIMEIRO ALUGUEL E RETENÇÃO DO VALOR A TÍTULO DE HONORÁRIOS SEM PREVISÃO CONTRATUAL E REPASSE EXTEMPORÂNEIO DE ALUGUERES – POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - CONDUTA IMPRÓPRIA - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não tendo o contrato para locação e administração estabelecido o valor e a forma de pagamento dos honorários para intermediação da locação, não poderia a denunciada receber o primeiro aluguel e retê-lo a título de honorários, cabia-lhe aguardar a iniciativa do denunciante para fazer o pagamento e caso este não o fizesse, cabia-lhe ingressar com a competente ação de cobrança.No tocante ao repasse extemporâneo restou

comprovado nos autos pelos recibos juntados, caracterizando infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 050/03, da Comarca de Osasco

Querelante JOSÉ FERREIRA DOS SANTOS

Querelado CLAUDINEI PEDRO PINTO (CRECI 32.784-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com multa de duas anuidade.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PARALISADO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – DESNECESSIDADE DE EXAME DO MÉRITO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – IMPOSIÇÃO DE OFÍCIO – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Em se tratando de processo paralisado há mais de três anos, impõe-se, de ofício, a aplicação da regra do artigo 70, do CPD, que determina o arquivo. Processo arquivado.

Processos Disciplinares nºs 1.181/04 – Qdo: JOSÉ LUIZ FRANCISCO – CRECI 29.585,1.190/04 - Qdo: JOSÉ CARLOS FALCONI – CRECI 09.189,1.211/04 – Qdo: FRANCISCO VICENTE – CRECI 15.614,1.224/04 – Qdo: LUIGI DONATO SERRA – CRECI 37.511,1.381/04 – Qdo: DEMERVAL PEREIRA CHAVES – CRECI 33.094,1.389/04 – Qdo: JOMATELENO DOS SANTOS TEIXEIRA - CRECI 25.022,1.429/04 – Qdo: WOLNEY TAVARES DE OLIVEIRA – CRECI 27.421,1.437/04 – Qdo: JONAS DOURADO DE OLIVEIRA – CRECI 01.931,1.440/04 – Qdo: RONALDO CARLUCCI – CRECI 21.136,1.445/04 – Qdo: HEITOR BIRAL SOBRINHO – CRECI 05.289,1.446/04 – Qdo: NICOLAU BARALI – CRECI 03.509,1.447/04 – Qdo: NEOCI RODRIGUES DIAS – CRECI 57.166,1.458/04 – Qdo: UBALDO SALVADOR DA COSTA – CRECI 35.985,1.459/04 – Qdo: JOSÉ VITOR VIEIRA – CRECI 32.474

Querelante: o CRECI da 2a. Região.

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir o processo acima epigrafado e arquivar os autos, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar a providência determinada pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, pelo fato de que os funcionários que a época exerciam sua atividade junto ao departamento jurídico não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Órgão.

Relator: Conselheiro Gerisvaldo Ferreira da Silva

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA DE IMÓVEL - NEGÓCIO QUE RESTOU DESFEITO POR IRREGULARIDADE NA CONSTRUÇÃO – FALTA DE CUIDADO EM INTEIRAR-SE DE TODAS AS CIRCUNSTÂNCIAS DO NEGÓCIO - RESPONSABILIDADE INTEGRAL DA DENUNCIADA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 4º, INCISO I, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação elementar do intermediário, inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo ao seu cliente. Não tendo tomado esse cuidado, responde por infração a regra do artigo 4º, inciso I, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 032/03, da Comarca da Capital

Querelante: AELSON PIOLI

Querelada: IMOB. ASTRO REI S/C LTDA. (CRECI 04.488-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de advertência verbal, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA E VENDA NÃO CONCLUÍDA – LOCUPLETAMENTO ILÍCITO DEFESA ALICERÇADA EM AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA INTERMEDIÁRIA – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 6º, IV, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de sinal recebido em intermediação não concluída, configura locupletamento ilícito, caracterizando infração à regra do artigo 6º, inciso IV do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 033/03, da Comarca de Santos

Querelante: REGINA DENELLE VENTURELLI

Querelada: ESCRITÓRIO PAULISTA DE REPR. TÉCNICAS ADM. S/C LTDA. (CRECI 01.166-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução do valor de R\$ 5.000,00, devidamente corrigidos até a data da devolução, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM DÉBITOS DE ÁGUA ANTERIORES À DATA DA AQUISIÇÃO – FALTA DE CUIDADO EM INTEIRAR-SE DE TODAS AS CIRCUNSTÂNCIAS DO NEGÓCIO - RESPONSABILIDADE INTEGRAL DA DENUNCIADA – CAUSANDO PREJUÍZOS - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação elementar do intermediário a obtenção de documentos que comprovem a regularidade do imóvel intermediado e das certidões negativas de ônus. A intermediação realizada sem essa cautela e a comprovação posterior de débitos de água anteriores à data da aquisição, configura desídia do intermediário com integral responsabilidade pelos prejuízos causados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 034/03, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: JOSÉ MARIO CASA

Querelada: CASAVE IMÓV. EMPREENDIMENTOS S/C LTDA. (CRECI 16.959-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA DE IMÓVEL QUE NÃO ERA DE TITULARIDADE DO VENDEDOR – IMPOSSIBILIDADE DE LAVRATURA DA DEFINITIVA ESCRITURA - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 4º, II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos denunciados, consubstanciados em intermediação de venda de imóvel cuja titularidade pertencia a terceiros, impossibilitando a lavratura da definitiva escritura, deixando assim de apresentar dados rigorosamente certos ao oferecer o negócio. Incidência da regra do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 053/03, da Comarca da Capital

Querelante: VALDECIR PINHEIRO TORRES

Querelada: JARDIM AMARAL IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.946-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA DE IMÓVEL QUE NÃO ERA DE TITULARIDADE DO VENDEDOR – IMPOSSIBILIDADE DE LAVRATURA DA DEFINITIVA ESCRITURA - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 4º, II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação traz a presunção de verdade sobre os fatos denunciados, consubstanciados em intermediação de venda de imóvel cuja titularidade pertencia a terceiros, impossibilitando a lavratura da definitiva escritura, deixando assim de apresentar dados rigorosamente certos ao oferecer o negócio. Incidência da regra do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 054/03, da Comarca da Capital

Querelante: VALDECIR PINHEIRO TORRES

Querelado: GABRIEL SANCHES MARTOS FILHO (CRECI 53.133-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

AQUISIÇÃO – POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO -FALTA DE CUIDADO EM INTEIRAR-SE DE TODAS AS CIRCUNSTÂNCIAS DO NEGÓCIO - RESPONSABILIDADE INTEGRAL DO DENUNCIADO – CAUSANDO PREJUÍZOS - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação elementar do intermediário a obtenção de documentos que comprovem a regularidade do imóvel intermediado e das certidões negativas de ônus. A intermediação realizada sem essa cautela e a comprovação posterior de débitos de água anteriores à data da aquisição, configura desídia do intermediário com integral responsabilidade pelos prejuízos causados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 226/03, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: JOSÉ MARIO CASA

Querelado: MARCOS ANTONIO MARTIBIANCO (CRECI 30.223-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades, que deixará de ser executada por já estar o Querelado com a sua inscrição cancelada a pedido.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PARALISADO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – DESNECESSIDADE DE EXAME DO MÉRITO APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – IMPOSIÇÃO DE OFÍCIO – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Em se tratando de processo paralisado há mais de três anos, impõe-se, de ofício, a aplicação da regra do artigo 70, do CPD, que determina o arquivo. Processo arquivado.

Processos Disciplinares nºs 578/04 – Qdo: JOSÉ EDUARDO BATISTA – CRECI 30.178, 679/04 - Qdo: YOUSSEF KHOURI – CRECI 02.402, 895/04 – Qdo: MARCILIO ZAGUETTE – CRECI 16.341, 897/04 – Qdo: ALVARO GUARITA NETO – CRECI 40.516, 905/04 – Qdo: WASHINGTON LUIZ BARBIERI BARRETO E SILVA – CRECI 19.281, 914/04 – Qdo: EUCLIDES SATIRO DE MOURA JR. - CRECI 20.841, 918/04 – Qdo: CLAUDIO ROBERTO MOLINA – CRECI 14.759, 922/04 – Qdo: AURELINO JOSÉ DE OLIVEIRA – CRECI 20.718, 927/04 – Qdo: DANIEL ANTONIO DE MORAES – CRECI 44.032, 970/04 – Qdo: HABIB KAMEL NOUMI – CRECI 19.095, 992/04 – Qdo: MAURICIO ALVAREZ – CRECI 41.209, 1.020/04 – Qdo: ALCIDES DE FARIA – CRECI 32.239, 1.145/04 – Qdo: CARLOS ANDRADE D. DOS SANTOS – CRECI 08.023, 1.146/04 – Qdo: VIRGINIA DA SILVA GRAÇA – CRECI 38.016, 1.174/04 – Qdo: MARIA CECILIA H. BENA – CRECI 13.555.

Querelante: o CRECI da 2a. Região.

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir o processo acima epigrafado e arquivar os autos, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar a providência determinada pelo parágrafo único, do mesmo diploma

regimental, pelo fato de que os funcionários que a época exerciam sua atividade junto ao departamento jurídico não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Órgão.

Relator: Conselheiro Arthur Boiajian

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO DE ALUGUERES - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia e retenção de alugueres em administração de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 035/03, da Comarca da Capital

Querelante: LUIZ CARLOS PINTO

Querelada: SONY IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 16.240-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixa de ser executada, tendo em vista já estar ela com sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COMPELIR O INQUILINO A PAGAR MULTA PELA RESCISÃO, ALUGUEL E ENCARGOS LOCATÍCIOS – PREJUÍZOS CAUSADOS AO DENUNCIANTE – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências para compelir o inquilino a quitar multa rescisória, aluguel e encargos locatícios, causando prejuízos ao denunciante, configura desídia e a ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 055/03, da Comarca da Capital,

Querelante: RODOLFO PIRES DA SILVA

Querelada: SONY IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 16.240-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixa de ser executada, tendo em vista já estar ela com sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COMPELIR O INQUILINO A PAGAR MULTA PELA RESCISÃO, ALUGUEL E ENCARGOS LOCATÍCIOS - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO– PREJUÍZOS CAUSADOS AO DENUNCIANTE – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências para compelir o inquilino a quitar multa rescisória, aluguel e encargos locatícios, causando prejuízos ao denunciante, configura desídia e a ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 056/03, da Comarca da Capital

Querelante: RODOLFO PIRES DA SILVA

Querelado: JOÃO DE FREITAS MOREIRA (CRECI 16.771-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrita que administra locação, consubstancia a prática de ato que a lei define como crime, incidindo a regra do art. 38, X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 064/03, da Comarca da Capital

Querelante: ALBERTO RAMOS DE OLIVEIRA VEIGA

Querelada: MAXXIMA NEG. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 14.825-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do aluguel retido, devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrito que administra locação, consubstancia a prática de ato que a lei define como crime, incidindo a regra do art. 38, X, do Decreto 81.871/78. A ausência de manifestação traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 065/03, da Comarca da Capital

Querelante: ALBERTO RAMOS DE OLIVEIRA VEIGA

Querelado: DONIZETTI FERREIRA (CRECI 35.941-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do aluguel retido, devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção de caução em administração de locação de imóvel, praticando ato que a lei define como crime e infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 153/03, da Comarca da Capital

Querelante: CICERO DE ALMEIDA E SILVA

Querelada: SONY IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 16.240-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixa de ser executada, tendo em vista já estar ela com sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PARALISADO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – DESNECESSIDADE DE EXAME DO MÉRITO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – IMPOSIÇÃO DE OFÍCIO – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Em se tratando de processo paralisado há mais de três anos, impõe-se, de ofício, a aplicação da regra do artigo 70, do CPD, que determina o arquivo. Processo arquivado.

Processos Disciplinares nºs 551/04 – Qda: DONA EMP. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 13.035,791/04 - Qda: REICHERT INC. E PART. LTDA. – CRECI 10.564,793/04 – Qda: REICHERT INC. E PART. LTDA. – CRECI 10.564,902/04 – Qda: PRO IMÓVEIS PLANEJ VEND. S/C LTDA. – CRECI 04.825,916/04 – Qda: MOLINA CONS. DE IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 04.792,974/04 – Qda: METROPOLE IMÓVEIS S/C LTDA. - CRECI 08.533,981/04 – Qda: MAPA EMPREEND. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 03.469,993/04 – Qda: IMOB. REYNOLDS S/C LTDA. – CRECI 12.669,1.012/04 – Qda: D.ROMA IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 01.105,1.144/04 – Qda: PIRÂMIDE ASSES. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 07.029,1.154/04 – Qda: SHELTER ADM. DE IMÓVEIS E TELEF. LTDA. – CRECI 15.633,1.159/04 – Qda: CARLOS HUMBERTO S/C LTDA. – CRECI 18.563,1.382/04 – Qda: JARDIM AMARAL IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 15.946,1.430/04 – Qda: ORG. IMOB. CAPTA-LAR LTDA. – CRECI 03.275,1.432/04 – Qda: PERFIL CONSULT. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 11.524,1.433/04 – Qda: IMOB. MIMO CONSULT. DE IMOV. S/C LTDA. – CRECI 14.514 1.434/04 – Qda: BRIMA EMPR. IMOB. LTDA. – CRECI 04.841,1.436/04 – Qda: JOTA DE ALELUIA IMOV. S/C LTDA. – CRECI 13.797,1.438/04 – Qda: CARNIVALLE E RUIZ S/C LTDA. – CRECI 13.455,1.439/04 – Qda: CONEXÃO EMPR. IMOB. LTDA. – CRECI 17.769,1.441/04 – Qda: NEHAB NEG. HABITACIONAIS S/C LTDA. – CRECI 18.007,1.442/04 – Qda: COLISEUS IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 09.547,1.443/04 – Qda: VALENTIM CONS. E INC. LTDA. – CRECI 15.323,1.444/04 – Qda: GDN EMPREEN. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 04.357,1.469/04 – Qda: IMOB. INCORP. SÃO PEDRO S/C LTDA. – CRECI 03.225.

Querelante: o CRECI da 2a. Região.

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir o processo acima epigrafado e arquivar os autos, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar a providência determinada pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, pelo fato de que os funcionários que a época exerciam sua atividade junto ao departamento jurídico não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Órgão.

Relator: Conselheiro Sabino Sidney Pietro

1a. Turma do Plenário, em 3a. Sessão de Julgamento, realizada em 30.10.2007

=====



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

21º VOLUME DE EMENTÁRIO

3a. TURMA DO PLENÁRIO

4a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 27.NOVEMBRO.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78. E ART. 6º, IV, DO CEP - MANIFESTAÇÃO EXPRESSA DA DENUNCIANTE INFORMANDO O RECEBIMENTO DOS VALORES RETIDOS – ACOLHIMENTO PARCIAL – APLICAÇÃO DA PENA DE CENSURA, CUMULADA COM MULTA DE QUATRO ANUIDADES.

Tendo em vista que a Querelante protocolou sua denúncia neste Conselho em data de 02.Fevereiro.1999 e somente em data de 02.Agosto.2007, ou seja, quase oito anos após, é que a Denunciada veio a honrar com sua obrigação, tendo a Querelante experimentado o prejuízo material e moral por todo este período.

Processo Disciplinar nº 583/02, da Comarca de São José dos Campos

Querelante: MARIA DE LOURDES FLORO

Querelada: BEIJA FLOR IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 16.395-J)

Decisão: por unanimidade de votos, pelo provimento parcial do pedido de reconsideração, substituindo-se a pena de cancelamento da inscrição anteriormente imposta, pela pena de censura, cumulada com multa de 04 (quatro) anuidades.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – SISTEMA DE ALUGUEL GARANTIDO – OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUE INDEPENDE DO EFETIVO RECEBIMENTO DOS ALUGUERES — INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE.

O contrato de administração pelo sistema do “aluguel garantido” impõe ao corretor a obrigação de pagar ao locador os alugueres, independentemente de seu efetivo recebimento pelo locatário. Incidência à regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 078/03, da Comarca de Marília

Querelante: EMERSON SHUSSABURU UENO

Querelada: LOCUS ADM. DE BENS LTDA (CRECI 16.970-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena advertência verbal, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PEDIDO DE ARQUIVAMENTO FEITO PELA DENUNCIANTE – DIREITO DISPONÍVEL - PROCESSO ARQUIVADO SEM EXAME DO MÉRITO .

Como autora da denúncia, tem a Querelante o direito de requerer, a qualquer momento e desde que antes do trânsito em julgado da decisão, o arquivamento do processo. E, não se tratando de um direito indisponível, só resta a esse Órgão acatar o pedido. Processo arquivado sem exame do mérito.

Processo Disciplinar nº 077/03, da Comarca da Capital

Querelante: HERYDAM IMÓVEIS LTDA

Querelada: P.B.R CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA (CRECI 13.034-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo sem exame do mérito.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – DEFESA NÃO ACATADA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, XI, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de imobiliária que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição cumulada com multa de 03 (três) anuidades.

Processo Disciplinar nº 075/03, da Comarca da Capital

Querelante: JANURIO ORLANDO BERARDI

Querelada: VERA CRUZ ASSES. E NEG. IMOB. LTDA (CRECI 11.947-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a efetiva prestação de contas com o Denunciante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – DEFESA NÃO ACATADA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, XI, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de imobiliária que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 076/03, da Comarca da Capital

Querelante: JANURIO ORLANDO BERARDI

Querelado: FRANCISCO FERREIRA MACIEL (CRECI 51.456-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a efetiva prestação de contas com o Denunciante, cumulado com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA – SUBSTITUIÇÃO DA MODALIDADE DE GARANTIA DA LOCAÇÃO SEM O CONSENTIMENTO DO LOCADOR – DEFESA ACOLHIDA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PARCIALMENTE PROCEDENTE

Embora tenha a Querelada despendido de todos os esforços necessários para salvaguardar os interesses do locador, não lhe causando prejuízos, vez que o inadimplemento locatício ocorreu-se por parte da locatária, deixou ela de acatar o quanto decidido pelo locador em relação ao fiador, bem como deixou de comprovar o devido depósito da caução locatícia em caderneta de poupança, como determina a lei, nos termos do § 2º, do art. 38, da Lei nº 8.245/91.

Processo Disciplinar nº 073/03, da Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ CARLOS DE FARIA SANTOS

Querelada: IMOB. NOVO PORTO SEGURO S/C LTDA (CRECI 05.172-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia parcialmente procedente e aplicar à Querelada a pena de advertência.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA – SUBSTITUIÇÃO DA MODALIDADE DE GARANTIA DA LOCAÇÃO SEM O CONSENTIMENTO DO LOCADOR – DEFESA ACOLHIDA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PARCIALMENTE PROCEDENTE

Embora tenha a Querelada despendido de todos os esforços necessários para salvaguardar os interesses do locador, não lhe causando prejuízos, vez que o inadimplemento locatício ocorreu-se por parte da

locatária, deixou ela de acatar o quanto decidido pelo locador em relação ao fiador, bem como deixou de comprovar o devido depósito da caução locatícia em caderneta de poupança, como determina a lei, nos termos do § 2º, do art. 38, da Lei nº 8.245/91.

Processo Disciplinar nº 074/03, da Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ CARLOS DE FARIA SANTOS

Querelada: ADELINA RODRIGUES NOVO (CRECI 37.126-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia parcialmente procedente e aplicar à Querelada a pena de advertência.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO POR TEMPORADA – SUPOSTA APRORPIAÇÃO DE VALORES E COBRAÇA DE LOCATIVOS A MAIOR DO QUE EFETIVAMENTE REPASSADO AO LOCADOR – DEFESA NÃO CONSISTENTE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 6º, IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A justificativa apresentada pelo Querelado é deveras inusitada e também insuficiente para infirmar os fatos denunciados contra si. Isso porque o locatário firmou o anexo “termo de responsabilidade” (fls.05), comprovando ter tomado ciência do valor ajustado pela locação. Incidência à regra do art. 6º, IV, do CEP. Pena de Censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades.

Processo Disciplinar nº 085/03, da Comarca da Capital

Querelante: ABDO ANTONIO HADADE

Querelado: MAXIMINIANO JOSÉ DE ARAÚJO (CRECI 41.870-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COBRANÇA DE “OVER-PRICE” – OBTENÇÃO DE PREÇO SUPERIOR AO OFERTADO PELO PROPRIETÁRIO – VANTAGEM OCULTADA DAS PARTES - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78. E ART. 6º, III, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A infração capitulada no art. 6º, inciso III, do CEP, se configura sempre que o “sobre-preço” é ocultado das partes, permanecendo a vantagem obtida com o próprio intermediário. Assim, se no caso dos autos, o compromisso de compra e venda firmado pelo denunciante, destaca o exato preço ofertado ao proprietário e a Querelada adúltera posteriormente o original do contrato, para ocultar-lhe o adicional cobrado, torna-se impertinente qualquer alegação de direito à vantagem obtida, pois evidente o intuito de locupletamento ilícito, com infração à regra do inciso X, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, III, do CEP. Pena: Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 084/03, da Comarca de Sete Barras

Querelante: JOSÉ DE LIMA FILHO

Querelada: ROSILEIDE NOGUEIRA G. SANTANA (CRECI 48.404-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão de já estar ela com sua inscrição cancelada por ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO MAL-SUCEDIDA – VENDEDOR QUE NÃO ERA PROPRIETÁRIO – AUSÊNCIA DE PESQUISA DOCUMENTAL DOS VENDEDORES ANTES DE OFERTAR O NEGÓCIO – ATRIBUIÇÃO EXCLUSIVA DO CORRETOR – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - ARTIGO 38, X, DO DEC. 81.871/78. E ART. 4º, II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

É responsabilidade exclusiva do corretor a pesquisa documental do imóvel a ser intermediado, antes da negociação, de modo a garantir a segurança das partes envolvidas. E a certeza de que o vendedor do imóvel seja, efetivamente, o proprietário do imóvel a ser vendido, é condição essencial para assinatura de um compromisso de compra e venda. Se a imobiliária deixa de tomar essas cautelas, assume integral responsabilidade pelos prejuízos causados ao pretense comprador, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 083/03, da Comarca da Capital

Querelante: ELIZETE DOS SANTOS NASCIMENTO

Querelada: LA ABITARE IMÓVEIS E REPRES. LTDA (CRECI 10.442-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão de já estar ela com sua inscrição cancelada por ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – SISTEMA DE ALUGUEL GARANTIDO – OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUE INDEPENDE DO EFETIVO RECEBIMENTO DOS ALUGUERES — INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

O contrato de administração pelo sistema do “aluguel garantido” impõe ao corretor a obrigação de pagar ao locador os alugueres, independentemente de seu efetivo recebimento pelo locatário. Incidência à regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP.

Processo Disciplinar nº 082/03, da Comarca da Capital

Querelante: PEDRO FREITAS DE OLIVEIRA

Querelada: BOM LAR IMÓVEIS LTDA (CRECI 15.697-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO – LOCUPLETAMENTO ILÍCITO E ATOS QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – CONDUTA REITERADA INCOMPATÍVEL COM OS PRINCÍPIOS QUE NORTEIAM A PROFISSÃO - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II E X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de alugueres por parte de inscrito que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal Pátrio. Incidência à regra do art. 38, II e X, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 094/03, da Comarca da Capital

Querelante: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA REGIONAL DE ITAQUERA E OUTROS

Querelado: FRANCISCO ROLDAN PEREIRA (CRECI 38.078-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão de já estar ele com sua inscrição cancelada por débito (fls.41), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO DE ALUGUEL – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II E X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de alugueres por parte de inscrito que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, previsto no art. 168, III, do Código Penal Pátrio. Incidência à regra do art. 38, II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 095/03, da Comarca de Praia Grande

Querelante: ANTONIO GOMES FIGUEIRA

Querelada: SILVIA ROSA PEREIRA DIAS (CRECI 46.594-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena cancelamento de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO DE ALUGUEL – DEFESA ACOLHIDA E DECLARAÇÃO DA DENUNCIANTE DEMONSTRANDO A SATISFAÇÃO NA PRESTAÇÃO DE CONTAS – INFRAÇÃO ÉTICA NÃO CONFIGURADA – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Tendo o Querelado apresentado defesa e comprovado a prestação de contas junto à Querelante, demonstrou ele ter solucionado a questão objeto do feito, demonstrando, ainda, que o atraso no repasse dos alugueres se deu em razão do inadimplemento do locatário e não por má-fé. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 096/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA ALZIRA PILAT

Querelado: KAZUYA KUROKAWA (CRECI 37.865-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPRA E VENDA – HONORÁRIOS RECEBIDOS ATRAVÉS DE CHEQUE PRÉ-DATADO – DEPÓSITO ANTES DA DATA ESTABELECIDADA – PREJUÍZO CAUSADO AO DENUNCIANTE – DEFESA INCONSISTENTE - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78.

Se o intermediário concorda em receber seus honorários através de cheques para serem depositados em data prevista e antecede por conta própria o prazo convencionado, causando prejuízos ao vendedor, comete infração ética, com incidência da norma do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 097/03, da Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ PEREIRA DE ANDRADE

Querelado: ELVECIO RODRIGUES VALADÃO (CRECI 34.367-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de advertência, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades, que deixará de ser executada em razão de já estar o Querelado com sua inscrição cancelada a pedido (fls.29), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relatora: Conselheira Valentina Aparecida de Fátima Caran

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOTEAMENTO IRREGULAR – INTERMEDIÇÃO – VENDA DE LOTES – CULPA CONFIGURADA – INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, XI, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A venda de lotes em loteamento irregular é crime tipificado em Lei (6.766/79) e, como tal, considerada infração gravíssima, incidindo a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, XI, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 100/03, da Comarca da Capital
Querelante: JOSCEMARA RIBEIRO SILVA E OUTROS
Querelado: CRISTIANO HENRIQUE ARETZ (CRECI 09.589-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES E DESÍDIA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II E X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de imobiliária que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 101/03, da Comarca de Guarulhos

Querelante: MARIA CRISTINA A. JUNQUEIRA E OUTROS

Querelado: JOSÉ RUBENS BARBOSA ARANTES (CRECI 17.428-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena suspensão de sua inscrição por 60 (sessenta) dias, prorrogáveis até a efetiva prestação de contas com a Denunciante, acrescidos de juros e correção monetária, cumulada com multa de 04 (quatro) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II E X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de imobiliária que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 117/03, da Comarca de Campinas

Querelante: IRENE ELISABETH DUFT SCIASCIO

Querelada: TAYO EMPR. IMOB. LTDA (CRECI 05.362-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO MAL-SUCEDIDA – RETENÇÃO INDEVIDA DO SINAL - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE PROVAS DO REPASSE AO DENUNCIANTE -PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de imobiliária que faz intermediação de venda e compra de imóveis, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 116/03, da Comarca de Sorocaba

Querelante: PAULO CAVALCANTI DA SILVA

Querelada: H. M IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 15.144-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão de já estar ela com sua inscrição cancelada a pedido (fls.41), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO MAL-SUCEDIDA – RECEBIMENTO DE CHEQUE CAUÇÃO – DEVOLUÇÃO CONCRETIZADA ANTES DO JULGAMENTO DO FEITO – PERDA DO OBJETO – PROCESSO ARQUIVADO.

A defesa apresentada pela Querelada, acompanhada de declaração da Denunciante (fls.114), devidamente assinada e com firma reconhecida, demonstra ter sido solucionada a questão objeto do feito, de forma amigável, ensejando o arquivamento do feito.

Processo Disciplinar nº 115/03, da Comarca de Santos

Querelante: SHEILA VALVERDE

Querelada: HATEC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CRECI 10.446-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES E CAUÇÃO LOCATÍCIA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de imobiliária que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 114/03, da Comarca de Capital

Querelante: LAERTE MANSONETTO

Querelada: BENFICA CONS. IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 09.494-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES E CAUÇÃO LOCATÍCIA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de corretor que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 123/03, da Comarca de Capital

Querelante: LAERTE MANSONETTO

Querelado: VALDEMIR SANTOS RODRIGUES (CRECI 36.683-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DE CONDOMÍNIO - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78. E ART. 6º, IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de imobiliária que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 113/03, da Comarca de Capital

Querelante: MARIA LUIZA CAPARROZ PASSETI

Querelada: TUFIC IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 15.959-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto à Denunciante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades, bem como a extração de cópia dos autos para instauração de Processo Disciplinar em face de seu responsável técnico.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

VENDA E COMPRA – IMOBILIÁRIA VENDE TERRENOS SEM A TITULARIDADE DE PROPRIETÁRIA – PREJUÍZOS CAUSADOS AO ADQUIRENTE – QUITAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL – AUSÊNCIA DE ESCRITURA DEFINITIVA – DESÍDIA - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

As provas existentes nos autos aliadas à ausência de defesa da Querelada, embora devidamente notificada, trazem a presunção da veracidade dos fatos alegados na denúncia, consubstanciada em negligência e ato que a lei define como crime em vender imóvel do qual não detinha a propriedade. Infração à regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 030/03, da Comarca de Capital

Querelante: GILBERTO RIBEIRO DE SOUZA

Querelada: DEMÉTRIOS IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 04.805-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento sua inscrição, que deixará de ser executada em razão de já estar ela com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.43), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES, MULTA E CAUÇÃO LOCATÍCIA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de corretor que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 029/03, da Comarca de Capital

Querelante: ANTONIO CARLOS NOGUEIRÃO

Querelada: SONY IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 16.240-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão de já estar ela com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.46), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES E CAUÇÃO LOCATÍCIA – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – DEFESA INCONSISTENTE – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, II E X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de imobiliária que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 900/02, da Comarca de Capital

Querelante: PODER JUDICIÁRIO

Querelada: CONSTRUTIVA NEG. IMOBILIÁRIOS S/C LTDA (CRECI 16.765-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até prova da quitação do acordo realizado entre as partes, cumulada com multa de 03 (três) anuidades, que deixará de ser executada em razão de já estar ela com sua inscrição cancelada à pedido (fls.61), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – SISTEMA DE ALUGUEL GARANTIDO – OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUE INDEPENDE DO EFETIVO RECEBIMENTO DOS ALUGUERES — INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO

O contrato de administração pelo sistema do “aluguel garantido” impõe ao corretor a obrigação de pagar ao locador os alugueres, independentemente de seu efetivo recebimento pelo locatário. Incidência à regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 810/02, da Comarca de Santo André

Querelante: JOÃO ARMELIN

Querelado: JOSÉ LINO DA SILVA CRECI 27.251-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão de já estar ele com sua inscrição cancelada por ordem administrativa (fls.69), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DE IPTU - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de inscrita que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 151/03, da Comarca de Capital

Querelante: CARLOS BENEDITO MANIEZZO

Querelada: ANDREIA MACIEL SILVA (CRECI 50.651-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO DE VENDA E COMPRA – IMOBILIÁRIA VENDE TERRENOS SEM INTEIRAR-SE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO IMÓVEL – DIFICULDADE DE OBTENÇÃO DE ESCRITURA DEFINITIVA - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 4º, I E II, DO CEP. - DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

É responsabilidade exclusiva do corretor a pesquisa documental do imóvel a ser intermediado, antes da negociação, de modo a garantir a segurança das partes envolvidas. E a certeza de que o imóvel intermediado realmente corresponde à sua totalidade, é condição essencial para a assinatura de um compromisso de compra e venda. Se o corretor deixa de tomar essas cautelas e intermedia a venda de imóvel sem as cautelas de praxe, assume total responsabilidade pelos prejuízos ocasionados ao comprador..Infração à regra do art. 4º, I e II, do CEP. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 155/03, da Comarca de Capital

Querelante: ANA MARIA DE JESUS

Querelada: IMOB. ESTRELA DO JARAGUÁ S/C LTDA (CRECI 13.741-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva apresentação da regularização da escritura em Cartório, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades, que deixará de ser executada em razão de já estar ela com sua inscrição cancelada à pedido (fls.38), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição. Outrossim, deixo de solicitar a instauração de Processo Disciplinar em face de sua responsável técnica, tendo em vista o cancelamento a pedido de sua inscrição (fls.44).

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DE IPTU - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – MANIFESTAÇÃO INSUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP. - DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de inscrita que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78 e art.6º, IV, do CEP. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 157/03, da Comarca de Campinas

Querelante: ANTONIO CARLOS BARROSO DE SIQUEIRA

Querelada: IMOBILIÁRIA PENTEADO LTDA (CRECI 01.894-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto ao Denunciante, devidamente corrigidos, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AO PAGAMENTO DE IPTU - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – MANIFESTAÇÃO INSUFICIENTE PARA INFIRMAR OS FATOS DENUNCIADOS – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 38, II, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP. - DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A retenção indevida de valores por parte de inscrita que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78 e art.6º, IV, do CEP. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Disciplinar nº 4.033/06, da Comarca de Campinas

Querelante: ANTONIO CARLOS BARROSO DE SIQUEIRA

Querelado: ROBERTO TEIXEIRA PENTEADO (CRECI 11.200-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto ao Denunciante, devidamente corrigidos, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Giasone Albuquerque Candia

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSO ADMINISTRATIVO – EXERCÍCIO ILEGAL DE PROFISSÃO – INEXISTÊNCIA DE PROVAS SUFICIENTES DO EXERCÍCIO ILEGAL DE PROFISSÃO POR PARTE DO QUERELADO – APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS DE EXERCER O QUERELADO ATIVIDADE DIVERSA DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA - PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO CONHECIDO E PROVIDO – PROCESSO ARQUIVADO

Inexistindo nos autos a prova efetiva de encontrar-se o Querelado exercendo ilegalmente a profissão de corretor de imóveis, além de ter sido juntado aos autos documentos comprobatórios de exercer o Querelado atividades diversas da intermediação imobiliária, o arquivamento dos autos é a medida que se impõe. Pedido de Reconsideração conhecido e provido. Processo Arquivado

Processo Administrativo nº 1627/04, da Comarca da Capital

Querelante: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 2ª REGIÃO

Querelado: MARCELO HENRIQUE NICHIO.

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer do pedido de reconsideração e dar-lhe provimento.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnollo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSO ADMINISTRATIVO - EXERCÍCIO ILEGAL DE PROFISSÃO - COMPROVAÇÃO DO FATO PELA PROVA EXISTENTE NOS AUTOS E ACEITAÇÃO DA PROPOSTA PENAL FEITA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO - PENA DE MULTA APLICADA PELA CEFISP DE QUATRO ANUIDADES - PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA REDUZIR A PENA IMPOSTA.

Restando comprovado nos autos o exercício ilegal de profissão, aliado ao fato de ter a denunciada aceitado a transação penal proposta pelo Ministério Público, deixa de existir razão para qualquer debate. Entretanto, levando-se em conta que este Conselho teria alcançado o seu objetivo, ao dar uma resposta aos seus milhares de inscrites, nada levaria à manutenção da pena imposta pela CEFISP, aplicada no valor de quatro anuidades. Pedido de reconsideração conhecido e parcialmente provido, reduzindo-se a pena de multa para duas anuidades.

Processo Administrativo nº 2.099/04, da Comarca da Capital

Querelante: CRECI DA 2a. REGIÃO

Querelada: MARIA CLARA BORDON.

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer do pedido de reconsideração e dar-lhe provimento em parte, reduzindo-se a pena de multa para duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnollo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – CESSÃO DE DIREITOS – DOCUMENTAÇÃO IRREGULAR – DEFESA ALICERÇADA EM SIMPLES ATUAÇÃO COMO INTERMEDIÁRIO IMPERTINÊNCIA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Totalmente impertinente a tentativa do denunciado de se isentar da responsabilidade pela intermediação mal sucedida, sob alegação de ter ele atuado como simples intermediário do negócio, sendo regra da profissão a pesquisa de rotina de documentação imobiliária nos órgãos competentes. Infração à regra do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 005/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARIÂNGELA COZZUBO GRANJA

Querelado: CARLOS ANTONIO NATRIELI (CRECI 06.572-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de advertência, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUEL PARA PAGAMENTO DE MULTA COMPENSATÓRIA PELA RESCISÃO DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – FALTA DE PROVA DO RESSARCIMENTO DO VALOR DEVIDO, APESAR DA ALEGAÇÃO DE TER SIDO FIRMADO ACORDO COM A DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Não merece ser acolhida a tese de ter sido retido o valor integral de um aluguel para pagamento de multa compensatória pela rescisão do contrato de prestação de serviços e, muito embora tenha alegado ter sido firmado acordo com a denunciante, inexistente nos autos a prova do ressarcimento do valor pleiteado. Infração à regra do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 008/03, da Comarca da Capital

Querelante: ANA MARIA ROSÁRIA ORTEGA NAVARRO PIRES

Querelado: EDVALDO TERTULIANO DE SOUZA (CRECI 41.177-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento do valor indevidamente retido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

CONCORRÊNCIA DESLEAL – DESRESPEITO À INTERMEDIÇÃO AUTORIZADA DE OUTRO CORRETOR – CONTATO DIRETO COM O PROPRIETÁRIO, POUCO IMPORTANDO A ALEGAÇÃO DE TER ADQUIRIDO O IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 6º, INCISO VII, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética o profissional que, deixando de observar intermediação de venda autorizada a outro profissional, da qual tinha ciência, contata diretamente o proprietário do imóvel, realizando a intermediação, pouco importando a alegação de que o teria adquirido para uso próprio e não para revendê-lo. Infração à regra do artigo 6º, inciso VII, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 009/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARTINHO RAVICINI SIMON

Querelado: EDVALDO LUIS DE MORAES (CRECI 49.112-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

HONORÁRIOS – ACORDO ENTRE INSCRITOS ENVOLVENDO INTERMEDIÇÃO DE IMÓVEL – ALEGAÇÃO DE NÃO TER SIDO ESTABELECIDO NENHUMA PARCERIA COM O DENUNCIANTE – IMPERTINÊNCIA, PELO RECONHECIMENTO DO JUDICIÁRIO DO VÍNCULO JURÍDICO ENTRE AMBOS - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO IX, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética o profissional que, deixa de dividir os honorários e observar obrigação legal com a conclusão da intermediação da venda de um imóvel, sendo impertinente a alegação de não ter sido estabelecida parceria com o denunciante, tendo em vista o reconhecimento do vínculo jurídico entre ambos pelo Judiciário. Infração à regra do artigo 38, inciso IX, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 010/03, da Comarca da Capital

Querelante: CAMILO DO AMARAL

Querelada: MARIA LUIZA TIBURCIO DE ANDRADE (CRECI 57.788-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALOR PAGO EM INTERMEDIÇÃO QUE NÃO RESTOU CONCLUÍDA – PREJUÍZO OCASIONADO AO DENUNCIANTE - DEFESA ALICERÇADA EM RELAÇÃO JURÍDICA PARTICULAR - IMPERTINÊNCIA, POR CABER AO CORRETOR DE IMÓVEIS ZELAR PELA SUA REPUTAÇÃO, MESMO FORA DO EXERCÍCIO PROFISSIONAL - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética o inscrito que deixa de devolver o valor pago pelo denunciante em intermediação que não restou concluída, ocasionando prejuízo ao mesmo, sendo totalmente impertinente a alegação de tratar-se de relação jurídica particular, por caber ao corretor de imóveis zelar pela sua reputação, mesmo fora do exercício profissional. Infração à regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 011/03, da Comarca da Capital

Querelante: FRANCISCO ANDRES VON HOVELING REBANSER

Querelado: ADEMAR JOSÉ CORTEZ (CRECI 26.581-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS CERTO AO OFERECÊ-LO - IMÓVEL NÃO LIBERADO PARA VENDA, POR SER OBJETO DE ARROLAMENTO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação do inscrito apresentar dados rigorosamente certos ao oferecer um negócio, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometê-lo, cometendo infração ética o inscrito que propõe ao denunciante a compra de um imóvel que não encontrava-se liberado para venda, por ser objeto de arrolamento. Infração à regra do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 014/03, da Comarca de Santos

Querelante: ANDREA JOSELITA DE PAULA

Querelado: ISAIAS CASITAS DE MORAES (CRECI 52.521-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de advertência verbal, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES, ALÉM DA AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO DOS VALORES REFERENTES AO IPTU – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres, aliado à ausência de recolhimento de valores referente ao IPTU, equivale ao crime de apropriação indébita, e sua falta de manifestação pressupõe a verdade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 015/03, da Comarca da Mirandópolis

Querelante: HAMILTON PENALVA E OUTROS
Querelado: MILED FAKHOURI (CRECI 06.687-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi, a seguir transcritos:

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS CERTO AO OFERECÊ-LO – EXISTÊNCIA DE CERTIDÕES CONSTANDO PROTESTO EM NOME DO VENDEDOR - INFRAÇÃO AO ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

É obrigação do inscrito apresentar dados rigorosamente certos ao oferecer um negócio, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometê-lo, cometendo infração ética a inscrita que propõe ao denunciante a compra de um imóvel, constatando-se a existência de protestos em nome do vendedor. Infração à regra do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 016/03, da Comarca de Santos

Querelante MAURÍCIO ARRUDA DE FREITAS

Querelada SARA DAMASCENO FERREIRA (CRECI 53.647-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALOR ENTREGUE PARA PAGAMENTO DOS SERVIÇOS DE ADVOCACIA COM A FINALIDADE DE PROMOVER A AÇÃO DE DESPEJO CONTRA A INQUILINA – AUSÊNCIA DE PROVA DO RESSARCIMENTO AO DENUNCIANTE - PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de ressarcimento do valor entregue pelo denunciante para pagamento dos serviços de advocacia com a finalidade de promover a ação de despejo contra a inquilina, sem a prova do ressarcimento do referido valor, equivale ao crime de apropriação indébita. Infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 017/03, da Comarca de Osasco

Querelante: CARLOS ANTUNES

Querelado: JULIO PEREIRA (CRECI 48.594-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do valor indevidamente retido para pagamento dos serviços de advocacia para promover a ação de despejo contra a inquilina, devidamente corrigido cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro, Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE, POR DEIXAR DE EXIGIR DO INQUILINO O PAGAMENTO DE ENCARGOS LOCATÍCIOS APÓS O DESPEJO – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO QUERELANTE – PRESUNÇÃO DE CULPA PELA AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação do denunciado pressupõe a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia no curso da administração de locação, por deixar o mesmo de exigir do inquilino o pagamento de taxas condominiais, impostos municipais e conta de energia elétrica após o despejo, ocasionando prejuízos ao denunciante. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 018/03, da Comarca da Capital

Querelante: KATIA RIE YABIKU

Querelado: ROMULO JOSÉ DO NASCIMENTO (CRECI 18.335-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do ressarcimento dos prejuízos ocasionados à Querelante cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – OMISSÃO DE DETALHES AO OFERECER O NEGÓCIO – EXISTÊNCIA DE PROBLEMAS REFERENTE À VAGA DE GARAGEM - INFRAÇÃO AO ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Cumpra ao inscrito apresentar dados rigorosamente certos ao oferecer um negócio, nunca omitindo detalhes que o depreciem, cometendo infração ética a inscrita que omite problemas referentes à vaga de garagem em intermediação de locação. Infração à regra do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 031/03, da Comarca da Capital

Querelante: JOÃO LIMA DE MELO

Querelada: AMPLIAÇÃO CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 07.314-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – ATIVIDADE NÃO PRIVATIVA DO INSCRITO, MAS NÃO VEDADA POR LEI – FACULDADE UMA VEZ ASSUMIDA, IMPÕE OS MESMOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES ESTABELECIDOS NO CEP E NA LEGISLAÇÃO ATINENTE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO Decreto 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Muito embora a administração de condomínio não seja prevista como atividade privativa do corretor de imóveis, inexistente qualquer vedação legal para que seja ela realizada pelo inscrito. Tratando-se de uma faculdade, uma vez assumida, impõe os mesmos direitos e deveres estabelecidos no Código de Ética Profissional e na demais legislação vigente. Configurada a retenção indevida de valores, aplica-se a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 036/03, da Comarca de Capital

Querelante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS SOLAR INDAIA E CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DA CASA GRANDE

Querelada: J. BOSCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 05.869-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – ATIVIDADE NÃO PRIVATIVA DO INSCRITO, MAS NÃO VEDADA POR LEI – FACULDADE UMA VEZ ASSUMIDA, IMPÕE OS MESMOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES ESTABELECIDOS NO CEP E NA LEGISLAÇÃO ATINENTE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO Decreto 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Muito embora a administração de condomínio não seja prevista como atividade privativa do corretor de imóveis, inexistente qualquer vedação legal para que seja ela realizada pelo inscrito. Tratando-se de uma faculdade, uma vez assumida, impõe os mesmos direitos e deveres estabelecidos no Código de Ética Profissional e na demais legislação vigente. Configurada a retenção indevida de valores, aplica-se a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 037/03, da Comarca de Capital

Querelante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS SOLAR INDAIA E CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DA CASA GRANDE

Querelado: JAIME DA SILVA (CRECI 30.035-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES DESTINADOS AOS DENUNCIANTES – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de inscrito que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita e a ausência de manifestação, quando devidamente notificado, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 104/03, da Comarca de Guarulhos

Querelante: DARZIZA ALVES DA SILVA E OUTROS

Querelado: JOSÉ RUBENS BARBOSA ARANTES (CRECI 17.428-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

HONORÁRIOS – INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL – PAGAMENTO POR PARTE DA INSCRITA DE APENAS UMA PARTE DO VALOR AO DENUNCIANTE – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO I, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética o profissional que, deixa de dividir os honorários, efetuando somente o pagamento de uma parte desse valor e observar obrigação legal com a conclusão da intermediação da venda de um imóvel, e a ausência de manifestação traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso I, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 105/03, da Comarca de Taboão da Serra

Querelante: ANTONIO CARLOS DE MOURA

Querelada: ALCIONE TOMAZ SILVA (CRECI 28.524-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de valores por parte do inscrito que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, aliado à constatação de ter o mesmo elaborado contrato de locação desprovido de garantia, e a

ausência de manifestação traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 107/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA ELISABETH BROTTTO

Querelado: PAULO DE TARSO ALVES LOBO (CRECI 37.885-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixará de ser executada, tendo em vista a constatação de que já estaria ele com sua inscrição cancelada por ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – FALTA DE RECEBIMENTO DA POSSE DO IMÓVEL APÓS O PAGAMENTO DO PRIMEIRO ALUGUEL – PRÁTICA DE ATO QUE CONFIGURA LOCUPLETAMENTO ILÍCITO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Configura locupletamento ilícito por parte do inscrito que na intermediação da locação não entrega a posse do imóvel ao denunciante após o pagamento do primeiro aluguel, e a ausência de manifestação, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 108/03, da Comarca da Capital

Querelante: DILSÉIA GREBOGI

Querelado: PAULO DE TARSO ALVES LOBO (CRECI 37.885-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado, que deixará de ser executada, tendo em vista a constatação de que já estaria ele com sua inscrição cancelada por ordem administrativa, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE RESSARCIMENTO DE VALORES RECEBIDOS – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – JUSTIFICATIVA DA IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO EM DECORRÊNCIA DE DIFICULDADES FINANCEIRAS – IMPERTINÊNCIA - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de repasse de valores recebidos no curso da administração de locação, ocasionando prejuízos ao denunciante configura a prática de ato que a lei define como crime, sendo impertinente a justificativa de que a impossibilidade do pagamento seria em decorrência de dificuldades financeiras. Infração à regra do artigo 38, incisos VIII e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 109/03, da Comarca da Capital

Querelante: LUIZ CARLOS DO VAL

Querelado: MARCOS DI STASI (CRECI 35.697-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento dos valores devidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnolo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – COMPROVAÇÃO POSTERIOR DE NÃO POSSUIR A VENDEDORA A TITULARIDADE EXCLUSIVA DO IMÓVEL – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS CERTOS SEM INTEIRAR-SE DE TODAS AS CIRCUNSTÂNCIAS DO NEGÓCIO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Nos termos da legislação que rege a profissão de corretor de imóveis, é obrigação do inscrito inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo ao seu cliente, além de apresentar dados rigorosamente certos sobre o imóvel, e a ausência de manifestação, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 110/03, da Comarca de Rio Claro

Querelante: MARIA CRISTINA PACE

Querelado: JOSÉ CARLOS PEZZOTTI MENDES (CRECI 22.355-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

DEFESA – FALTA DE APRESENTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE RELATIVA – ANÁLISE DOS FATOS QUE CONCLUEM PELA IMPROCEDÊNCIA DA DENÚNCIA – PROCESSO ARQUIVADO.

A falta de apresentação de defesa pressupõe, a princípio, a veracidade dos fatos alegados. Entretanto, essa verdade é relativa, ficando adstrita ao livre convencimento do julgador, ao apreciar a prova feita pelo denunciante e, constatada a inexistência de quaisquer documentos que comprovem os fatos denunciados e a relação jurídica com o denunciado, só resta opinar pelo arquivamento dos autos, pela improcedência da denúncia. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 111/03, da Comarca da Capital

Querelante: PAULO ROBERTO ANTUNES

Querelado: ROVER DUARTE RIBEIRO (CRECI 42.716-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE COBRANÇA DOS VALORES INADIMPLIDOS PELO INQUILINO, ALÉM DE DEIXAR DE EXIGIR O VALOR INTEGRAL DA CAUÇÃO LOCATÍCIA E PERMITIR O ATRASO DO PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de providências para cobrança dos valores inadimplidos pelo inquilino, aliado ao fato de deixar de exigir o valor integral da caução locatícia e permitir o atraso do pagamento das taxas condominiais, demonstra flagrante desídia profissional. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 112/03, da Comarca da Capital

Querelante: HELENO XAVIER ARAUJO

Querelada: CIANORTE IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 17.554-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada a pedido, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FIADOR SEM PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA – ALEGAÇÃO DE NÃO TER SIDO LOCALIZADA A MATRÍCULA DO IMÓVEL - IMPERTINÊNCIA – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Configura negligência do inscrito que deixa de observar que o imóvel pertencente aos fiadores não seria mais de propriedade dos mesmos quando a fiança foi prestada, ocasionando prejuízos ao denunciante, não merecendo prosperar a alegação de que a matrícula do imóvel não teria sido localizada. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 118/03, da Comarca da Capital

Querelante: HÉLIO AGOSTINHO

Querelada: GARFER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CRECI 11.276-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento dos prejuízos ocasionados ao Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DO VALOR REFERENTE À CAUÇÃO LOCATÍCIA DO IMÓVEL SUBLOCADO SEM EXPRESSO CONSENTIMENTO - PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Configura a prática de ato que a lei define como crime a retenção indevida do valor referente à caução locatícia em imóvel sublocado sem o expresso consentimento da denunciante, ocasionando prejuízos à mesma. Infração à regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 146/03, da Comarca de Lorena

Querelante: IVANUZIA MOTA DE CARVALHO

Querelada: IMOBILIÁRIA NIKÁCIO S/C LTDA. (CRECI 08.585-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento do valor referente à caução locatícia, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DO VALOR REFERENTE À CAUÇÃO LOCATÍCIA DO IMÓVEL SUBLOCADO SEM EXPRESSO CONSENTIMENTO - PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISOS II E X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Configura a prática de ato que a lei define como crime a retenção indevida do valor referente à caução locatícia em imóvel sublocado sem o expresso consentimento da denunciante, ocasionando prejuízos à mesma. Infração à regra do artigo 38, incisos II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 147/03, da Comarca de Lorena

Querelante: IVANUZIA MOTA DE CARVALHO

Querelada: MARIA APARECIDA RIBEIRO SOUZA (CRECI 31.615-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento do valor referente à caução locatícia, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte da inscrita que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 459/03, da Comarca da Capital

Querelante: WALNICE DA SILVA PERA

Querelada: ANUNCIATA MARIA FALCHI (CRECI 15.956-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução dos valores retidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS CORRETOS AO OFERECER O NEGÓCIO – PREJUÍZOS OCASIONADOS À DENUNCIANTE – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É providência obrigatória do inscrito para a realização de qualquer intermediação imobiliária, a pesquisa nos órgãos competentes para a obtenção de certidões negativas sobre a existência de débitos e tributos, devendo inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo. A ausência dessas providências, diante da constatação de débitos anteriores à data da intermediação implica em inobservância de regra de profissão. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 600/06, da Comarca de Vargem Grande Paulista

Querelante: SÔNIA MARIA REVITO

Querelado: JOSÉ MAURO LOPES DOS SANTOS (CRECI 26.687-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da prestação de contas com a Querelante, no tocante aos débitos referentes ao IPTU, luz e telefone, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS CORRETOS AO OFERECER O NEGÓCIO – PREJUÍZOS OCASIONADOS À DENUNCIANTE – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É providência obrigatória da inscrita para a realização de qualquer intermediação imobiliária, a pesquisa nos órgãos competentes para a obtenção de certidões negativas sobre a existência de débitos e tributos, devendo inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo. A ausência dessas providências, diante da constatação de débitos anteriores à data da intermediação implica em inobservância de regra de profissão. Incidência da regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78 e artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 601/06, da Comarca de Vargem Grande Paulista

Querelante: SÔNIA MARIA REVITO

Querelada: TRIPEZ IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 14.078-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da prestação de contas com a Querelante, no tocante aos débitos referentes ao IPTU, luz e telefone, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian
3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte da imobiliária que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 850/02, da Comarca da Capital

Querelante: WALNICE DA SILVA PERA

Querelada: FALCHI IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 14.334-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – DÉBITOS EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL – FALTA DE PESQUISA DE DÉBITOS ANTERIORES À TRANSAÇÃO – OBRIGAÇÃO DO INSCRITO INTEIRAR-SE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO NEGÓCIO ANTES DE OFERECÊ-LO – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de pesquisa e a comprovação da existência de débitos anteriores à data da intermediação, frustra a expectativa e a segurança que o comprador busca ao contratar os serviços de um corretor e implica em inobservância à regra da profissão, sendo obrigação do inscrito inteirar-se das circunstâncias do negócio antes de oferecê-lo. Incidência da regra do artigo 38, inciso II do Decreto 81.871/78 e artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 864/02, da Comarca da Capital

Querelante: GERSON LUIZ PASSERO DUARTE

Querelado AMAURI TIOCA (CRECI 55.338-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor referente aos honorários recebidos, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSOS DISCIPLINARES – PARALISAÇÃO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – ARQUIVAMENTO "EX-OFFICIO".

Constatada a paralisação por mais de três anos dos processos disciplinares abaixo epigrafados, por razões que se desconhecem, sem julgamento definitivo, faz incidir a regra do artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os funcionários responsáveis pela desídia não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Conselho.

Processos Disciplinares nºs 620/04, 656/04, 1.461/04, 1.473/04, 1.474/04, 1.475/04, 978/04.

Qdos (as): KASSEF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA (CRECI 7429-J), CAMPANA IMÓVEIS E ADM. S/C LTDA. (CRECI 01.214-J), GILMAR GOMES DE SOUZA (CRECI 42.456-F), ANTONIO JORGE LOPES ROZADO (CRECI 35.630-F), ANTONIO JORGE LOPES ROZADO (CRECI 35.630-F), ANTONIO JORGE LOPES ROZADO (CRECI 35.630-F), IMOBILIÁRIA TABA S/C LTDA (CRECI 04.397-F).

Querelante: CRECI DA 2ª REGIÃO

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar "ex-officio" os processos disciplinares acima epigrafados, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo

artigo e diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia, já tiveram rescindidos seus contratos de trabalho.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnollo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSOS DISCIPLINARES – PARALISAÇÃO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – ARQUIVAMENTO "EX-OFFICIO".

Constatada a paralisação por mais de três anos dos processos disciplinares abaixo epigrafados, por razões que se desconhecem, sem julgamento definitivo, faz incidir a regra do artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os funcionários responsáveis pela desídia não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Conselho.

Processos Disciplinares nºs 1.476/04, 1.477/04, 1.478/04, 1.479/04, 1.480/04, 1.481/04, 1.482/04, 1.483/04, 1.486/04, 1.492/04, 1.494/04, 1.495/04, 1.497/04, 1.499/04, 1.500/04, 1.502/04, 1.503/04, 1.504/04.

Qdos (as): RAINHA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 12.830-J), RAINHA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 12.830-J), JAYRO G. DE MENEZES JUNIOR (CRECI 31.296-F), JAYRO G. DE MENEZES (CRECI 35.192-F), JAYRO G. DE MENEZES JUNIOR (CRECI 31.296-J), ADÍLSON RAIMUNDO DOS SANTOS (CRECI 52.391-F), ADÍLSON RAIMUNDO DOS SANTOS (CRECI 52.391-F), ADÍLSON RAIMUNDO DOS SANTOS (CRECI 52.391-F), MARIA APARECIDA V.B. DA SILVA (CRECI 58.839-F), GENUINO P. DOS SANTOS (CRECI 03.553-F), CONSULTORIA TÉCNICA PATRIMONIAL S/C LTDA. (CRECI 11.731-J), ZIMARO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.588-J), ZIMARO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.588-J), ROBERTO LUIZ DE CAMÕES (CRECI 12.707-F), ROBERTO LUIZ DE CAMÕES (CRECI 12.707-J), NB ADM. DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 11.910-J), YUMI TAKEUTI (CRECI 24.316-F), YUME TAKEUTI (CRECI 24.316-F).

Querelante: CRECI DA 2ª REGIÃO

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar "ex-officio" os processos disciplinares acima epigrafados, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo artigo e diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia, já tiveram rescindidos seus contratos de trabalho.

Relator: Conselheiro Marcus Ortega Bonassi

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSOS DISCIPLINARES – PARALISAÇÃO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – ARQUIVAMENTO "EX-OFFICIO".

Constatada a paralisação por mais de três anos dos processos disciplinares abaixo epigrafados, por razões que se desconhecem, sem julgamento definitivo, faz incidir a regra do artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os funcionários responsáveis pela desídia não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Conselho.

Processos Disciplinares nºs 1.523/04, 1.524/04, 1.527/04, 1.528/04, 1.526/04, 1.525/04, 1.509/04, 1.508/04, 1.512/04, 1.511/04, 1.510/04, 1.513/04, 1.514/04, 1.516/04, 1.515/04, 1.517/04, 1.518/04, 1.519/04, 1.522/04, 1533/04, 1.530/04.

Qdos (as): JOSÉ JAIR MORO (CRECI 35.192-F), JOSÉ JAIR MORO (CRECI 35.192-F), JAIR MORO IMÓVEIS E CONSULTORIA S/C LTDA. (CRECI 10.275-J), JOSÉ JAIR MORO (CRECI 35.192-F), PERFIL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA (CRECI 11.524-J), EDUARDO ALVES DUARTE (CRECI 23.578-F), EDUARDO ALVES DUARTE (CRECI 23.578-F), COITI MURAMATSU (CRECI 24.660-F), COITI MURAMATSU (CRECI 24.660-F), COITI MURAMATSU (CRECI 24.660-F), COLINAS IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 17.037-J), COLINAS IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 17.037-J), VANDERLEI SILVERIO (CRECI 59.202-F), VANDERLEI SILVERIO (CRECI 59.202-F), DUARTE IMÓVEIS LTDA. (CRECI 02.980-J), DUARTE IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS S/C LTDA. (CRECI 05.972-J), DUARTE IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS S/C LTDA. (CRECI 05.972-J), PAVÃO SILVA E AZEVEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 16.257-J), DE FARIA AD. CONS. DE IMÓVEIS LTDA. (CRECI 02.207-J), RONALDO LOPES DA SILVA (CRECI 53.361-F).

Querelante: CRECI DA 2ª REGIÃO

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar "ex-officio" os processos disciplinares acima epigrafados, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo artigo e diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia, já tiveram rescindidos seus contratos de trabalho.

Relator: Conselheiro Luiz Carlos Kechichian

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSOS DISCIPLINARES – PARALISAÇÃO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – ARQUIVAMENTO "EX-OFFICIO".

Constatada a paralisação por mais de três anos dos processos disciplinares abaixo epigrafados, por razões que se desconhecem, sem julgamento definitivo, faz incidir a regra do artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os funcionários responsáveis pela desídia não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Conselho.

Processos Disciplinares nºs 950/03, 429/04, 459/04, 516/04, 644/04, 792/04, 798/04, 866/04, 1.150/04, 1.151/04, 1.234/04, 1.387/04.

Qdos (as): MANUEL PEREIRA DOS SANTOS (CRECI 39.426-F), S/C IGLU IMÓVEIS LTDA. (CRECI 01.047-J), SETAZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CRECI 10.452-J), LUIS VICENTE DE ASSIS TORRES (CRECI 41.330-F), GRIFFE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 13.445-J), ÊXODO IMOBILIÁRIO S/C LTDA. (CRECI 13.421-J), RUCHELLI ASS. PLANEJ. V. IMOV. S/C LTDA. (CRECI 07.861-J), TELLES IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 11.953-J), VIEIRA & AMORIM LTDA. (CRECI 15.227-J), IMOBILIÁRIA BOLDRINI S/C LTDA. (CRECI 01.668-J), BENOTTI CONS. DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 18.048-J), BRUNO PRATA (CRECI 08.382-F).

Querelante: CRECI DA 2ª REGIÃO

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar "ex-officio" os processos disciplinares acima epigrafados, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo artigo e diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia, já tiveram rescindidos seus contratos de trabalho.

Relatora: Conselheira Rosângela Martinelli Campagnollo

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO - COMPRA DE IMÓVEL – PAGAMENTO DO SINAL – NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO – EXISTÊNCIA DE AÇÕES EM NOME DE ANTERIORES PROPRIETÁRIOS - AUSÊNCIA DE LEVANTAMENTO DE CERTIDÕES POR PARTE DA DENUNCIADA - RESPONSABILIDADE AFETA AO INTERMEDIÁRIO DO NEGÓCIO – INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 4º, II DO CEP- DENÚNCIA PROCEDENTE.

Constatada a existência de ações judiciais dos anteriores proprietários, não pode ser acolhida a justificativa da denunciada, de que teria apresentado certidão do imóvel e pessoais da Vendedora e que não havia nada que impedisse a transação, uma vez que a escritura teria sido passada a menos de um mês. Infração a regra do inciso II, do artigo 4º, do CEP, no sentido de ser o Corretor de Imóveis obrigado a apresentar "dados rigorosamente certos". Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 051/03, da Comarca da Capital

Querelante: CELSO KLEIN

Querelada: BERRINI NEG. IMOB. E ADM. S/C LTDA. (CRECI 17.824-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a efetiva restituição ao Querelante do valor recebido a título de sinal e princípio de pagamento, ou seja, a quantia de R\$ 10.000,00, devidamente corrigida, penalidade essa cumulada com a multa correspondente a duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

LOCAÇÃO – INTERMEDIACÃO E ADMINISTRAÇÃO – FALTA DE VISTORIA DO IMÓVEL – OCUPAÇÃO POR PESSOA ESTRANHA AO CONTRATO DE LOCAÇÃO – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO – DENÚNCIA IMPROCEDENTE – PROCESSO ARQUIVADO

Se a prova existente nos autos não confirma ter o profissional agido em desacordo com a ética profissional o arquivamento dos autos é a medida que se impõe. Denúncia improcedente. Arquivamento.

Processo Disciplinar nº 060/03, da Comarca de Botucat

Querelante: HERALDO ARAÚJO LOSI

Querelada: JVC IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 11.392-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de alugueres, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 133/03, da Comarca da Capital

Querelante: WENCESLANDA BAPTISTELA FERREIRA

Querelada: R. RENASCER NEG.IMOB. LTDA. (CRECI J-15.237).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, que deixará de ser executada por já encontrar-se com a sua inscrição cancelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação, faz presumir a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de alugueres, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 134/03, da Comarca da Capital

Querelante: WENCESLANDA BAPTISTELA FERREIRA

Querelada: NATHALIE LAURIANE CRESSON (CRECI F-38.989)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até o pagamento dos alugueres indevidamente retido, devidamente corrigido até a data do efetivo pagamento, cumulada coma multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIACÃO – FALTA DE AUTORIZAÇÃO DA PROPRIETÁRIA - PREJUÍZOS CAUSADOS A LOCADORA – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia na intermediação da locação de imóvel da denunciante, permitindo a ocupação do imóvel sem autorização da proprietária. Infração a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 145/03, da Comarca de Ribeirão Preto

Querelante: MARGARETE ELIZABETH RUCKERT

Querelada: INAH ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI J-03.474)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

DOCUMENTO NOVO – COMPROVAÇÃO DE ACORDO ENTRE AS PARTES, PONDO FIM AO LITÍGIO – MANIFESTAÇÃO DA DENUNCIANTE DE DESINTERESSE NO PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO – INEXISTÊNCIA DE DIREITOS INDISPONÍVEIS – FACULDADE DO DENUNCIANTE – ACOLHIMENTO DO PEDIDO – EXTINÇÃO DO PROCESSO

Sendo o denunciante a titular do direito lesado, nada impede venha ele requerer a extinção do processo, em razão do ressarcimento pela denunciada dos prejuízos a si causados. Não se tratando de um direito indisponível, deve o julgador acolher o pedido. Pedido de reconsideração conhecido e provido. Extinção do processo.

Processo Disciplinar nº 589/02, da Comarca de Osasco

Querelante: PATRICIA APARECIDA DIAS

Querelada: ESTRELA IMÓVEIS LTDA. (CRECI J 17.217)

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao pedido de reconsideração e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO – REITERAÇÃO DAS RAZÕES DE DEFESA – AUSÊNCIA DE FATOS NOVOS – IMPOSSIBILIDADE DE REFORMA DA ANTERIOR DECISÃO - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO – DECISÃO MANTIDA.

Se as razões recursais não trazem nenhum fato novo, torna-se impossível a reforma da anterior decisão. Recurso conhecido e improvido.

Processo Disciplinar nº 590/02, da Comarca da Capital

Querelante: ROSANGELA RASCAZZI GONÇALVES

Querelada: CASOLI CONSULTORIA DE IMÓVEIS ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA. (CRECI J - 10.915).

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer do pedido de reconsideração, mas negar-lhe provimento, mantendo a decisão anterior, pelos seus próprios fundamentos.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO - DOCUMENTO NOVO – CONTEÚDO CAPAZ DE ALTERAR O DESLINDE DO FEITO - QUITAÇÃO DA DÍVIDA NOS AUTOS DO PROCESSO JUDICIAL ATRAVÉS DE DAÇÃO EM PAGAMENTO DE UM VEÍCULO - CONDUTA QUE NÃO DESCARACTERIZA A INFRAÇÃO CAPITULADA PELO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO – SUBSTITUIÇÃO DA ANTERIOR PENA DE SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO PELA DE MULTA.

A quitação da dívida que o denunciado tinha com a denunciante, - mediante dação em pagamento de um automovel, não descaracteriza a infração do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78, pois, além de ser essa dívida originária de retenção de sinal recebido em proposta que não se concretizou, o pagamento não se fez de forma espontânea, mas sim nos autos de ação de cobrança movida pela denunciante contra o denunciado. Conhecimento do recurso e parcial provimento, para substituir a anterior pena de suspensão da inscrição da denunciada, pela de multa de uma anuidade.

Processo Disciplinar nº 606/02, da Comarca da Capital

Querelante: JOÃO KOVACS

Querelada: ERA IMÓVEIS E REPRESENTAÇÕES S/C LTDA. (CRECI J -15.502).

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer do pedido de reconsideração e dar e ele provimento parcial, substituindo-se a pena de suspensão da inscrição anteriormente imposta, pela de multa de uma anuidade.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

DOCUMENTO NOVO – COMPROVAÇÃO DE ACORDO ENTRE AS PARTES, PONDO FIM AO LITÍGIO – MANIFESTAÇÃO DA DENUNCIANTE DE DESINTERESSE NO PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO – INEXISTÊNCIA DE DIREITOS INDISPONÍVEIS – FACULDADE DA DENUNCIANTE – ACOLHIMENTO DO PEDIDO – EXTINÇÃO DO PROCESSO.

Sendo a denunciante a titular do direito lesado, nada impede venha ela requerer a extinção do processo, em razão do ressarcimento pelo denunciado dos prejuízos a si causados. Não se tratando de um direito indisponível, deve o julgador acolher o pedido. Pedido de reconsideração conhecido e provido. Extinção do processo.

Processo Disciplinar nº 740/02, da Comarca de Osasco

Querelante: PATRICIA APARECIDA DIAS

Querelado: ALUISIO SERAFIM DE LIMA(CRECI F 46.676).

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao pedido de reconsideração e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PARALISADO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – DESNECESSIDADE DE EXAME DO MÉRITO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – IMPOSIÇÃO DE OFÍCIO – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Em se tratando de processo paralisado há mais de três anos, impõe-se, de ofício, a aplicação da regra do artigo 70, do CPD, que determina o arquivamento. Processo arquivado.

Processos Disciplinares nºs 1666/04 – Qda: IMOBILIÁRIA INCORP. SÃO PEDRO S/C LTDA. – CRECI 03.225,1671/04 - Qda: ESCI CONS. DE IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 14.263,1672/04 – Qda: ESCI CONS. DE IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 14.263,1678/04 – Qda: PAULO FERREIRA IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 14.241,1684/04 – Qda: S&S A CASA DO IMÓVEL S/C LTDA. – CRECI 15.947,1685/04 – Qda: S&S A CASA DO IMÓVEL S/C LTDA. – CRECI 15.947,1688/04 – Qda: PAULO FERREIRA IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 14.241,1698/04 – Qda: STRAUSS IMOVÉIS S/C LTDA. – CRECI 12.812,1700/04 – Qda: IMOCON CONST. INCORP. LTDA. – CRECI 07.781, 1702/04 – Qda: CIDADE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. – CRECI 13.551,1703/04 – Qda: IMOB. CONCORDIA S/C LTDA. – CRECI 13.387,1705/04 – Qda: IMOB. NETWORK LTDA. – CRECI 16.502,1707/04 – Qda: ACACIA IMOB. E CONSTRUTORA LTDA. – CRECI 10.209

Querelante: CRECI da 2a. Região.

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir o processo acima epigrafado e arquivar os autos, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar a providência determinada pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, pelo fato de que os funcionários que a época exerciam sua atividade junto ao departamento jurídico não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Órgão.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PARALISADO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – DESNECESSIDADE DE EXAME DO MÉRITO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – IMPOSIÇÃO DE OFÍCIO – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Em se tratando de processo paralisado há mais de três anos, impõe-se, de ofício, a aplicação da regra do artigo 70, do CPD, que determina o arquivamento. Processo arquivado.

Processos Disciplinares nºs 1720/04 – Qda: ACACIA IMOB. E CONSTRUTORA LTDA. – CRECI 10.209,1721/04 – Qda: IMOB. NETWORK LTDA. – CRECI 16.502,1722/04 – Qda: EMDOC NEG. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 14.826,1723/04 – Qda: EMDOC NEG. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 14.826,1791/04 – Qda: ESTYLO EMP. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 15.462,1792/04 – Qda: ESTYLO EMP. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 15.462,1785/04 – Qda: DESPACHANTE IMOB. TAMOIO S/C LTDA. – CRECI 11.499,1782/04 – Qda: IMOB. CALIFORNIA P. ADM. LTDA. – CRECI 01.429,1781/04 – Qda: IMOB. CALIFORNIA P. ADM. LTDA. – CRECI 01.429,1780/04 – Qda: IMOB. DA TERRA S/C LTDA. – CRECI 09.693,1778/04 – Qda: IMOBILIÁRIA LITORANIA S/C LTDA. – CRECI 05.719,1777/04 – Qda: IMOBILIÁRIA LITORANIA S/C LTDA. – CRECI 05.719,1776/04 – Qda: TAVARES IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 06.358,1775/04 – Qda: TAVARES IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 06.358

Querelante: CRECI da 2a. Região.

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir o processo acima epigrafado e arquivar os autos, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar a providência determinada pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, pelo fato de que os funcionários que a época exerciam sua atividade junto ao departamento jurídico não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Órgão.

Relator: Conselheiro Jean Saab

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PEDIDO DE ARQUIVAMENTO - DIREITO QUE PERTENCE AO AUTOR DA DENÚNCIA - ACORDO REALIZADO ENTRE AS PARTES E REQUERIMENTO EXPRESSO FIRMADO PELO DENUNCIANTE - DIREITO DISPONÍVEL - PROCESSO ARQUIVADO.

Tendo as partes realizado um acordo e tendo o denunciante demonstrado de forma expressa sua intenção de arquivar a denúncia, o pedido deve ser acolhido, tendo em vista a inexistência de direitos indisponíveis. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 061/03, da Comarca de Marília

Querelante: HOMIE TSUTSUMI

Querelada: UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 13.100-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em acolher o pedido expresso do Querelante e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PEDIDO DE ARQUIVAMENTO - DIREITO QUE PERTENCE AO AUTOR DA DENÚNCIA - ACORDO REALIZADO ENTRE AS PARTES E REQUERIMENTO EXPRESSO FIRMADO PELO DENUNCIANTE - DIREITO DISPONÍVEL - PROCESSO ARQUIVADO.

Tendo as partes realizado um acordo e tendo o denunciante demonstrado de forma expressa sua intenção de arquivar a denúncia, o pedido deve ser acolhido, tendo em vista a inexistência de direitos indisponíveis. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 062/03, da Comarca de Marília

Querelante: ORLANDO RICCI

Querelada: UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI 13.100-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em acolher o pedido expresso do Querelante e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – VENDA IRREGULAR DE LOTE – APROPRIAÇÃO DE SINAL E PARCELAS DO PREÇO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação faz presumir a verdade dos fatos alegados, consistentes em intermediação de venda irregular de lote e apropriação de parcelas do preço. Infração a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 066/03, da Comarca da Capital, sendo

Querelante: AELO- Associação de Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo

Querelada: ROVITO E SOARES ADM. LOC. COMPRA VENDA IMOV. S/C LTDA. (CRECI J-08.788).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e cancelar a inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO - RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – JUSTIFICATIVA ALICERÇADA EM DESENCONTRO DE CONTAS – IRRELEVÂNCIA – INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de alugueres por parte de inscrito que administra locação de imóveis, se configura em ato que a lei define como crime, sendo de todo irrelevante a alegação de ter ela se originado de desencontro de contas. Infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 067/03, da Comarca da Capital

Querelante: STEFANIE SCHERECK SULZBACHER

Querelada: AGORA ADM. G. REPR. ASS. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 06.353-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova da devolução do aluguel indevidamente retido, devidamente corrigido até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PRESCRIÇÃO DA PUNIBILIDADE – DECURSO DE MAIS DE CINCO ANOS DA DATA DA VERIFICAÇÃO DA OCORRÊNCIA – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 68, DO CPD – PROCESSO EXTINTO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO.

A anulação de Termo de Representação por constatação de equivocada capitulação, lavrado em razão de denúncia por fatos ocorridos nos idos anos de 2001, obriga a recontagem do prazo para fins de verificação da prescrição da punibilidade desde a data da ocorrência dos fatos, de modo que a lavratura de novo Termo de Representação no ano de 2007, implicaria em hiato seria superior àquele previsto no artigo 68, do CPD. Processo extinto sem julgamento do mérito.

Processo Disciplinar nº 069/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA DE LEUZA RODRIGUES

Querelada: SKEMA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI J-14.057)

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir o processo, sem julgamento do mérito, em razão da prescrição da punibilidade e arquivar os autos.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

INTERMEDIAÇÃO – VENDA DE IMÓVEL QUE NÃO SE CONCLUIU - ALEGAÇÃO DE MÁ-FÉ PELA NÃO DEVOLUÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE QUALQUER PROVA – DENÚNCIA IMPROCEDENTE – PROCESSO ARQUIVADO.

A denúncia necessita de prova mínima para poder ser recebida. Simples alegação de que teria a denunciada se apropriado de documentação referente a seu imóvel, justificam a improcedência da denúncia. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 070/03, da Comarca da Capital

Querelante: HÉLIO FRANCISCO DE SOUZA

Querelada: IMOBS. EMP. IMOB. S/C LTDA. (CRECI J 02.486).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DANOS DEIXADO NO IMÓVEL E DÉBITO DE IPTU – ALEGAÇÃO DE REPLANEJAMENTO E INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE INFORMÁTICA - IMPROPRIEDADE – DESÍDIA CONFIGURADA - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Alegar que eventual atraso na tomada de providências para cobrança dos danos e IPTU deu-se em virtude de replanejamento e instalação de novo sistema de informática é de uma impropriedade a toda prova, pois encontrando o imóvel danificado, bem como, o IPTU em débito demonstra absoluta falta de cuidado do administrador, causando prejuízos ao denunciante e infringindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 079/03, da Comarca de Marília

Querelante: RENATA CASADEI ABUMUSSI

Querelada: UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOB. S/C LTDA. (CRECI J- 13.100).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PEDIDO DE ARQUIVAMENTO - DIREITO QUE PERTENCE AO AUTOR DA DENÚNCIA - ACORDO REALIZADO ENTRE AS PARTES E REQUERIMENTO EXPRESSO FIRMADO PELO DENUNCIANTE - DIREITO DISPONÍVEL - PROCESSO ARQUIVADO.

Tendo as partes realizado um acordo e tendo o denunciante demonstrado de forma expressa sua intenção de arquivar a denúncia, o pedido deve ser acolhido, tendo em vista a inexistência de direitos indisponíveis. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 080/03, da Comarca de Marília

Querelante: WILSON FUMIO NITTA

Querelada: UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOB. S/C LTDA. (CRECI J- 13.100).

Decisão: por unanimidade de votos, em acolher o pedido expresso do Querelante e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

LOCAÇÃO - GESTÃO - DESÍDIA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS DÉBITOS - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A documentação existente nos autos e a falta de manifestação da denunciada faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consistentes em desídia na gestão de locação do imóvel do denunciante, deixando de tomar as providências que se faziam necessárias para a cobrança dos débitos de aluguéis, IPTU e contas de consumo de água. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 131/03, da Comarca da Capital

Querelante: CLAUDIO ANTONIO DO ESPIRITO SANTO

Querelada: TIBAGI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CRECI J – 04.433).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PARALISADO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – DESNECESSIDADE DE EXAME DO MÉRITO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – IMPOSIÇÃO DE OFÍCIO – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Em se tratando de processo paralisado há mais de três anos, impõe-se, de ofício, a aplicação da regra do artigo 70, do CPD, que determina o arquivo. Processo arquivado.

Processos Disciplinares nºs 1667/04 – Qdo: ANTONIO JACOB ANDRADE FILHO – CRECI 15.121, 1673/04 - Qdo: ERNESTO SOARES – CRECI 16.940, 1674/04 – Qdo: ERNESTO SOARES – CRECI 16.640, 1675/04 – Qdo: PAULO ROBERTO FERREIRA SILVA – CRECI 35.474, 1676/04 – Qdo: ERNESTO SOARES – CRECI 16.940, 1679/04 – Qdo: AIRTON TAVARES - CRECI 19.060, 1680/04 – Qdo: LUIZ CARLOS SEVILLA – CRECI 55.012, 1681/04 – Qdo: LUIZ CARLOS SEVILLA – CRECI 55.012, 1682/04 – Qdo: SIDNEY NUNES DE OLIVEIRA – CRECI 49.470, 1683/04 – Qdo: SIDNEY NUNES DE OLIVEIRA – CRECI 49.470, 1686/04 – Qdo: PAULO ROBERTO FERREIRA SILVA – CRECI 38.474, 1687/04 – Qdo: PAULO ROBERTO FERREIRA SILVA – CRECI 38.474, 1689/04 – Qdo: SIDNEY HUGO DE CARVALHO – CRECI 41.110, 1690/04 – Qdo: SIDNEY HUGO DE CARVALHO – CRECI 41.110, 1691/04 – Qdo: VANDERLEI ANDRADE – CRECI 16.532, 1692/04 – Qdo: VANDERLEI ANDRADE – CRECI 16.532, 1693/04 – Qdo: VANDERLEI ANDRADE – CRECI 16.532, 1696/04 – Qdo: ADILSON RODRIGUES ESPINDOLA – CRECI 47.962, 1697/04 – Qdo: THEREZINHA RODRIGUES GARCIA – CRECI 21.585, 1699/04 – Qdo: THEREZINHA RODRIGUES GARCIA – CRECI 21.585, 1701/04 – Qdo: LUIZ ROBERTO DORO – CRECI 3.171, 1704/04 Qdo: LUCIANO MUNHOZ PICERNI – CRECI 27.557, 1706/04 – Qdo: ANTONIO JACOB ANDRADE FILHO – CRECI 15.121, 1708/04 Qdo: GERBIS BORDÃO MARINELI – CRECI 16.429

Querelante: CRECI da 2a. Região.

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir o processo acima epigrafado e arquivar os autos, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar a providência determinada pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, pelo fato de que os funcionários que a época exerciam sua atividade junto ao departamento jurídico não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Órgão.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PARALISADO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – DESNECESSIDADE DE EXAME DO MÉRITO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – IMPOSIÇÃO DE OFÍCIO – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Em se tratando de processo paralisado há mais de três anos, impõe-se, de ofício, a aplicação da regra do artigo 70, do CPD, que determina o arquivo. Processo arquivado.

Processos Disciplinares nºs 1714/04 – Qdo: GERBIS BORDÃO MARINELI – CRECI 16.429, 1715/04 - Qdo: GERBIS BRANDÃO MARINELI – CRECI 16.429, 1716/04 – Qdo: JAVERIO MARCHESI – CRECI 26.752, 1727/04 – Qdo: RAFAEL ANTONIO PALMISANO – CRECI 22.136, 1728/04 Qdo: RUBENS DE OLIVEIRA SILVA – CRECI 19.813, 1761/04 – Qdo: JOSÉ REYNALDO CORDEIRO - CRECI 19.024, 1762/04 – Qdo: PEDRO TADEU DE ALMEIDA – CRECI 13.800, 1763/04 – Qdo: JOSÉ PEREIRA CAMASSARI – CRECI 14.528, 1764/04 – Qdo: MARCILIO SILVA CAIRES – CRECI 2.843, 1765/04 – Qdo: CARLOS AUGUSTO – CRECI 8.732, 1766/04 – Qdo: AKISUMI OSAWA – CRECI 33.259, 1767/04 – Qdo: THEREZINHA RODRIGUES GARCIA – CRECI 21.585, 1768/04 – Qdo: RUBENS DE OLIVEIRA SILVA – CRECI 19.813, 1769/04 – Qdo: RUBENS DE OLIVEIRA SILVA – CRECI 19.813, 1770/04 – Qdo: JOSÉ ADILSON SABINO – CRECI 51.763, 1771/04 – Qdo: JOSÉ ADILSON SABINO – CRECI 51.763, 1772/04 – Qdo: MIGUEL GOMES TAVARES – CRECI 27.920, 1773/04 – Qdo: MIGUEL GOMES TAVARES – CRECI 27.920, 1774/04 – Qdo: MIGUEL GOMES TAVARES – CRECI 27.920, 1779/04 – Qdo: LUIZ DE AMOEDO CAMPOS NETTO – CRECI 17.433, 1783/04 – Qdo: JOSÉ RENATO DE SIQUEIRA LOPES – CRECI 38.288, 1784/04 Qdo: JOSÉ RENATO DE SIQUEIRA LOPES – CRECI 38.288, 1786/04 – Qdo: WALTER RODRIGUES MUNHOZ – CRECI 20.225, 1787/04 Qdo: ANTONIO PRIMO LUVIZUTO – CRECI 33.604, 1790/04 – Qdo: JOSÉ RENATO DE SIQUEIRA LOPES – CRECI 38.288

Querelante: CRECI da 2a. Região.

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir o processo acima epigrafado e arquivar os autos, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar a providência determinada pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, pelo fato de que os funcionários que a época exerciam sua atividade junto ao departamento jurídico não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Órgão.

Relator: Conselheiro Jaime Tomaz Ramos

3a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 27.11.2007

=====



**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO**

22º VOLUME DE EMENTÁRIO

2a. TURMA DO PLENÁRIO

4a. SESSÃO DE JULGAMENTO

REALIZADA EM 18.DEZEMBRO.2007

**COMPILADO POR
ADEMIR LEMOS FILHO**

INTERMEDIÇÃO – DOCUMENTAÇÃO – FALTA DE APRESENTAÇÃO – REGRA DA PROFISSÃO – DEFESA INCONSISTENTE – AUSÊNCIA DE OUTORGA DEFINITIVA DA ESCRITURA - PREJUÍZOS CAUDADOS AOS COMPRADORES - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É responsabilidade exclusiva do corretor a pesquisa documental do imóvel a ser intermediado, antes da negociação, de modo a garantir a segurança das partes envolvidas. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia e conseqüentemente em infração ética, incidindo a regra do art. 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 178/03, da Comarca da Capital

Querelante: ROBERTO SILVA E OUTRO

Querelada: FAZENDINHA IMÓVEIS S/C LTDA - (CRECI 09.346-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de advertência verbal, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro João Modesto

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – DOCUMENTAÇÃO – FALTA DE APRESENTAÇÃO – REGRA DA PROFISSÃO – DEFESA INCONSISTENTE – AUSÊNCIA DE OUTORGA DEFINITIVA DA ESCRITURA - PREJUÍZOS CAUDADOS AO COMPRADOR - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78 E ARTIGO 4º, INCISOS I E II, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE.

É responsabilidade exclusiva do corretor a pesquisa documental do imóvel a ser intermediado, antes da negociação, de modo a garantir a segurança das partes envolvidas. A inobservância dessa regra implica em ato de desídia e conseqüentemente em infração ética, incidindo a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, incisos I e II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 159/03, da Comarca da Capital

Querelante: JORGE PEREIRA

Querelada: CONDESSA EMPR. IMOB. LTDA - (CRECI 17.280-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro João Modesto

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO MAL-SUCEDIDA – RETENÇÃO INDEVIDA DO SINAL E PRINCIPIO DE PAGAMENTO - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DEC. 81.871/78. - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de imobiliária que faz intermediação de venda e compra, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 175/03, da Comarca da Capital

Querelante: ISRAEL ALVES PEREIRA

Querelada: DICON IMOBILIÁRIA LTDA (CRECI J- 07.536)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a efetiva prestação de contas com o Denunciante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro João Modesto

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO MAL-SUCEDIDA – RETENÇÃO INDEVIDA DO SINAL E PRINCIPIO DE PAGAMENTO - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, II, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de corretor que faz intermediação de venda e compra, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 176/03, da Comarca da Capital

Querelante: CLAUDIA BERTOLDO CAMPOS

Querelado: LUCIANO BERTOLDO CAMPOS (CRECI - 47.976-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a efetiva prestação de contas com a Denunciante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro João Modesto

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – ATO QUE ALEI DEFINE COMO CRIME - MANIFESTAÇÃO NÃO ACOLHIDA - INFRAÇÃO À REGRA DO ART. 38, II E X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção indevida de valores por parte de corretor que administra locação, além de cometer falta ética de natureza grave, equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo à regra do art. 38, II e X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 180/03, da Comarca da Capital

Querelante: RUTH GUADAGNUCCI SFORZZI

Querelada: VERA CRUZ ASSES. E NEG. IMOB. LTDA (CRECI - J-11.947)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a efetiva prestação de contas com a Denunciante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro João Modesto

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – SISTEMA DE “ALUGUEL GARANTIDO” – OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUE INDEPENDE DO EFETIVO RECEBIMENTO DOS ALUGUERES – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78.DENÚNCIA PROCEDENTE.

O contrato de administração pelo sistema do “aluguel garantido” impõe ao corretor a obrigação de pagar ao locador, os alugueres, independentemente de seu efetivo recebimento pelo locatário, incidindo dessa forma, a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 182/03, da Comarca de Guarulhos

Querelante: OMAR JULIO ARIAS LEDEZMA

Querelada: MARIA IVANILDA CORDEIRO (CRECI 52.928-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena censura , cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro João Modesto

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – SISTEMA DE “ALUGUEL GARANTIDO” – OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUE INDEPENDE DO EFETIVO RECEBIMENTO DOS ALUGUERES – AUSÊNCIA DE DEFESA - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, II, DO DEC. 81.871/78.DENÚNCIA PROCEDENTE.

O contrato de administração pelo sistema do “aluguel garantido” impõe à imobiliária a obrigação de pagar ao locador, os alugueres, independentemente de seu efetivo recebimento pelo locatário, incidindo dessa forma, a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78. Denúncia Procedente.

Processo Disciplinar nº 183/03, da Comarca de Guarulhos

Querelante: OMAR JULIO ARIAS LEDEZMA

Querelada: MORGANA IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI J.17.421)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena censura , cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro João Modesto

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL IRREGULAR – OBRIGAÇÃO DO VENDEDOR DO IMÓVEL - DEFESA ACOLHIDA PARCIALMENTE - DECLARAÇÃO DO COMPRADOR ATRIBUINDO A RESPONSABILIDADE À VENDEDORA DO IMÓVEL - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PARCIALMENTE PROCEDENTE.

A responsabilidade em entregar toda documentação regular do imóvel e deixa-lo apto à intermediação, é da vendedora, nos termos do art. 8º, item 2, do Regulamento na Mediação das Transações Imobiliárias. Denúncia parcialmente procedente. Incidência da regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 184/03, da Comarca de Campinas

Querelante: GUILHERMINA CHURGUIM

Querelado: JOSÉ ONÉSIO DOS SANTOS - (CRECI 51.331-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia parcialmente procedente e aplicar ao Querelado a pena de advertência verbal.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – ALEGAÇÃO DE DUPLA COBRANÇA PELO MESMO SERVIÇO PRESTADO – COBRANÇA DE TAXA DE ELABORAÇÃO DE CONTRATO – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE DOS FATOS ALEGADOS - INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 4º INCISO X, E ART. 6º, INCISO IV, DO CEP. DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

Comete infração ética corretor de imóveis que faz intermediação de compra e venda de imóvel e cobra valores de ambas as partes contratantes, ferindo, dessa forma, o art. 4º, inciso X e o art. 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 181/03, da Comarca de São Vicente

Querelante: DENISE CORDEIRO DA SILVA

Querelada: SALOMÃO IMÓVEIS S/C LTDA - (CRECI 17.778-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto à Denunciante, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – RETENÇÃO DE SINAL – AUSÊNCIA DE DEFESA EMBORA DEVIDAMENTE NOTIFICADO – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A ausência de defesa, corroborada aos documentos juntados aos autos, traz a presunção de veracidade dos fatos alegados na exordial, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Suspensão da inscrição.

Processo Disciplinar nº 303/03, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: LAURO HIROTO ODA

Querelado: PEDRO CARVALHO LUZ - (CRECI 25.491-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas junto ao Denunciante, devidamente corrigidos, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – RETENÇÃO DE SINAL – AUSÊNCIA DE DEFESA EMBORA DEVIDAMENTE NOTIFICADO POR EDITAL – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A ausência de defesa, corroborada aos documentos juntados aos autos, traz a presunção de veracidade dos fatos alegados na exordial, incidindo a regra do art. 38, inciso X, do Dec. 81.871/78. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 099/03, da Comarca de São Bernardo do Campo

Querelante: LAURO HIROTO ODA

Querelado: OTÁVIO SOUSA AZEVEDO - (CRECI 13.794-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE DOCUMENTOS - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISOS II E VIII, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

Comete infração ética, inscrita que, por ocasião de administração de locação, não repassa a via do contrato de locação ao locador. Ademais, a administração de locação, pressupõe que o repasse dos alugueres recebidos seja realizado sempre em prazo certo. A inobservância dessa regra implica em infração ética, com total responsabilidade da administradora pelos prejuízos causados ao locador, incidindo, assim, a regra do art. 38, II e VIII, do Dec. 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 230/03, da Comarca de Osasco

Querelante: CLAUDIA REGINA ROCHA

Querelada: R.H. IMÓVEIS S/C LTDA - (CRECI J-11.411)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA E RETENÇÃO INDEVIDA DE DOCUMENTOS - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE CULPA – INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISOS II E VIII, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

Comete infração ética, inscrito que, por ocasião de administração de locação, não repassa a via do contrato de locação ao locador. Ademais, a administração de locação, pressupõe que o repasse dos alugueres recebidos seja realizado sempre em prazo certo. A inobservância dessa regra implica em infração ética, com total responsabilidade da administradora pelos prejuízos causados ao locador, incidindo, assim, a regra do art. 38, II e VIII, do Dec. 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 231/03, da Comarca de Osasco

Querelante: CLAUDIA REGINA ROCHA

Querelada: SAMUEL AFONSO PIMENTEL - (CRECI 18.050-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até efetiva prestação de contas à Denunciante, no tocante à retenção de documentos e o atraso no repasse dos alugueres, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUEL – RESSARCIMENTO REALIZADO EM AUDIÊNCIA NO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL – A DENUNCIANTE REQUER O PROSSEGUIMENTO DO FEITO - MANIFESTAÇÃO DA QUERELADA INCONSISTENTE - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78. DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética, inscrita que, por ocasião de administração de locação, não repassa o aluguel ao locador. O ressarcimento dos valores em audiência perante o Juizado Especial Cível, não exige a falta ética ocorrida, incidindo, assim, a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78.

Processo Disciplinar nº 232/03, da Comarca da Capital

Querelante: IZABEL CRISTINA NAVARRO PRADO

Querelada: NOVA ITAIPU IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 11.511-J)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de censura, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Ruberval Ramos Castello

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA – LAUDO DE VISTORIA IRREGULAR – COBRANÇA DE UM ALUGUEL DO INQUILINO – CONTRAÇÃO PENAL – AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, II, DO CEP DENÚNCIA PROCEDENTE.

Absolutamente irregular a cobrança de honorários do locatário, tendo em vista expressa disposição da Lei 8.245/91, que reputa, no inciso I, do artigo 43, como contração penal essa prática, incidindo, assim, a regra do art. 38, X, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia procedente. Pena de suspensão da inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 03 (três) anuidades.

Processo Disciplinar nº 233/03, da Comarca da Capital

Querelante: JEOSAFÁ FERNANDES GONÇALVES

Querelada: CRYSCAR IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI J-13.337)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, cumulada com multa de 03 (três) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO REALIZADA COM NEGLIGÊNCIA - ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL TERIA SIDO VENDIDO POR DUAS VEZES – PREJUÍZOS CAUSADOS AO VENDEDOR - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II DO DEC. 81.871/78 E ART. 4º, II, DO CEP DENÚNCIA PROCEDENTE.

É responsabilidade exclusiva do corretor a pesquisa documental do imóvel a ser intermediado, antes da negociação, de modo a garantir a segurança das partes envolvidas. Se o corretor deixa de tomar essas cautelas, fazendo a intermediação do imóvel e causando prejuízos ao vendedor, comete infração ética, incidindo, assim, a regra do art. 38, II, do Dec. 81.871/78 e art. 4º, II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 234/03, da Comarca de Ibiúna
Querelante: JOSÉ MARCOS CLAUDINO DE OLIVEIRA
Querelada: R.M. IMÓVEIS LTDA (CRECI J-14.754)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a resolução das pendências ocorridas na negociação objeto desta, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – RECEBIMENTO DE ALUGUERES ANTECIPADOS E NÃO REPASSE AO PROPRIETÁRIO – CONTRAÇÃO PENAL - PREJUÍZOS CAUSADOS AO PROPRIETÁRIO - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II E VIII, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A cobrança de aluguel antecipado constitui em contravenção penal, nos termos do art. 43, inciso III, da Lei 8.245/91. Se o corretor realiza aludida cobrança em desacordo com a Lei, comete infração ética, com total responsabilidade pelos prejuízos causados ao locador. Por outro lado, também comete crime de apropriação indébita, a imobiliária que recebe alugueros antecipados e não os repassa a quem de direito, ou seja, ao proprietário do imóvel, incidindo, assim, a regra do art. 38, II e V III, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 241/03, da Comarca de Guarujá

Querelante: CONDOMINIO EDIFÍCIO VICKUNG'S, REPRESENTADO PELO SÍNDICO SR. JOSÉ NAKAMURA

Querelada: PORTAL PAULISTA ADM. DE BENS S/C LTDA (CRECI J-11.659)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a devida prestação de contas junto ao condomínio Denunciante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – RECEBIMENTO DE ALUGUERES ANTECIPADOS E NÃO REPASSE AO PROPRIETÁRIO – CONTRAÇÃO PENAL - PREJUÍZOS CAUSADOS AO PROPRIETÁRIO - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II E VIII, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A cobrança de aluguel antecipado constitui em contravenção penal, nos termos do art. 43, inciso III, da Lei 8.245/91. Se o corretor realiza aludida cobrança em desacordo com a Lei, comete infração ética, com total responsabilidade pelos prejuízos causados ao locador. Por outro lado, também comete crime de apropriação indébita, a imobiliária que recebe alugueros antecipados e não os repassa a quem de direito, ou seja, ao proprietário do imóvel, incidindo, assim, a regra do art. 38, II e V III, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 242/03, da Comarca de Guarujá

Querelante: CONDOMINIO EDIFÍCIO VICKUNG'S, REPRESENTADO PELO SÍNDICO SR. JOSÉ NAKAMURA

Querelado: FLAVIO APARECIDO FIRMINO (CRECI 40.932-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a devida prestação de contas junto ao condomínio Denunciante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA – AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – RECEBIMENTO DE ALUGUERES ANTECIPADOS E NÃO REPASSE AO PROPRIETÁRIO – CONTRAÇÃO PENAL - PREJUÍZOS CAUSADOS AO PROPRIETÁRIO - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO II E VIII, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV, DO CEP DENÚNCIA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA INSCRIÇÃO.

A cobrança de aluguel antecipado constitui em contração penal, nos termos do art. 43, inciso III, da Lei 8.245/91. Se o corretor realiza aludida cobrança em desacordo com a Lei, comete infração ética, com total responsabilidade pelos prejuízos causados ao locador. Por outro lado, também comete crime de apropriação indébita, a imobiliária que recebe alugueros antecipados e não os repassa a quem de direito, ou seja, ao proprietário do imóvel, incidindo, assim, a regra do art. 38, II e V III, do Dec. 81.871/78 e art. 6º, IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 243/03, da Comarca de Guarujá

Querelante: CONDOMINIO EDIFÍCIO VICKUNG'S, REPRESENTADO PELO SÍNDICO SR. JOSÉ NAKAMURA

Querelado: ALFREDO RAMOS DA SILVA (CRECI 40.854-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de suspensão de sua inscrição por 30 (trinta) dias, prorrogáveis até a devida prestação de contas junto ao condomínio Denunciante, cumulada com multa de 02 (duas) anuidades deste r. Conselho.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – AUSÊNCIA DOS SERVIÇOS CONTRATADOS – PREJUÍZOS CAUSADOS AO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO VIII, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV E V, DO CEP DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A ausência de prestação de contas de fornecimento de serviços por parte de imobiliária que assumiu contratualmente tal encargo implica em infração ética nos termos do art. 38, VIII, do Dec. 81.871/78, bem como locupletar-se de qualquer forma a custas do cliente e ainda, receber vantagens por serviços não prestados, nos termos do art. 6º, incisos IV e V, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 236/03, da Comarca de São Vicente

Querelante: AUREA MANOEL ACHADO

Querelada: SALOMÃO IMÓVEIS ADM. DE BENS S/C LTDA (CRECI J-17.778)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar à Querelada a pena de cancelamento de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – AUSÊNCIA DOS SERVIÇOS CONTRATADOS – PREJUÍZOS CAUSADOS AO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE DEFESA – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – PRESUNÇÃO DE CULPA - INFRAÇÃO ÉTICA CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 38, INCISO VIII, DO DEC. 81.871/78 E ART. 6º, IV E V, DO CEP DENÚNCIA PROCEDENTE. CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO.

A ausência de prestação de contas de fornecimento de serviços por parte de corretor que assumiu contratualmente tal encargo implica em infração ética nos termos do art. 38, VIII, do Dec. 81.871/78, bem como locupletar-se de qualquer forma a custas do cliente e ainda, receber vantagens por serviços não prestados, nos termos do art. 6º, incisos IV e V, do CEP. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição.

Processo Disciplinar nº 237/03, da Comarca de Praia Grande

Querelante: AUREA MANOEL ACHADO

Querelado: REINALDO LOZANO (CRECI 51.301-F)

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar ao Querelado a pena de cancelamento de sua inscrição, que deixará de ser executada em razão de já estar ele com sua inscrição cancelada a pedido (fls.13), aguardando-se eventual reativação de sua inscrição.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – FALTA DE DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO À TÍTULO DE CORRETAGEM EM NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO EM RAZÃO DE ENCONTRAR-SE EM SITUAÇÃO IRREGULAR OS IMÓVEIS OFERECIDOS COMO PARTE DE PAGAMENTO – ALEGAÇÃO DE TEREM OS ATOS SIDO PRATICADOS POR PSEUDOCORRETOR NO ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO DO INSCRITO - IMPERTINÊNCIA – RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO PROFISSIONAL, ALÉM DE RESTAR COMPROVADA A PARTICIPAÇÃO DO DENUNCIADO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Configura negligência do inscrito que deixa de verificar a procedência e a regularidade dos bens oferecidos como parte de pagamento em intermediação de compra e venda de imóvel, sendo insubsistente a alegação de que não teria ele qualquer participação na transação, mormente por ter ele devolvido à denunciante parte do valor pago a título de honorários. Outrossim, mesmo que tivessem sido os atos realizados por pseudocorretor no escritório imobiliário do Querelado, a responsabilidade é exclusiva do profissional. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 150/03, da Comarca de Santos

Querelante: MARIA APARECIDA DO NASCIMENTO

Querelado: JOSÉ GOMES (CRECI 08.942-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento do restante do valor devido à Querelante, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – DECLARAÇÃO DE INSOLVÊNCIA PELA QUERELADA E ENCERRAMENTO DE SUAS ATIVIDADES, DEIXANDO SEUS CLIENTES SEM RECEBER ALUGUERES, ALÉM DE DEIXAR DE PAGAR O VALOR REFERENTE AO IPTU – ALEGAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO DE NÃO TER QUALQUER PARTICIPAÇÃO NOS FATOS DENUNCIADOS – IMPERTINÊNCIA – PROCESSO INSTAURADO CONTRA A DENUNCIADA E NÃO CONTRA ELE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética a imobiliária que declara a sua insolvência e deixa os seus clientes sem receber alugueres e sem efetuar o pagamento referente ao IPTU, não merecendo prosperar a alegação de seu responsável técnico de que não teria qualquer participação pelo ocorrido, pois o processo teria sido instaurado contra a jurídica e não contra ele. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 160/03, da Comarca da Capital

Querelante: ANELA ANGÉLICA DONATELLI

Querelada: SACOMANI IMOBILIÁRIA LTDA. (CRECI 04780-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada, deixando de instaurar procedimento autônomo contra o seu responsável técnico, em razão da ocorrência da prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

CESSÃO DE DIREITOS – INTERMEDIÇÃO DE TERRENO ADQUIRIDO PELA DENUNCIADA – FALTA DE OBTENÇÃO DA ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL APÓS O PAGAMENTO DO PREÇO, EM RAZÃO DE

ENCONTRAR-SE A MESMA COM DÉBITOS PENDENTES JUNTO À PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética a imobiliária que, mesmo ciente da existência de débitos pendentes junto à legítima proprietária, da qual teria figurado como promissária compradora, realiza a intermediação de uma cessão de direitos para o denunciante, que não pôde obter a escritura definitiva, em razão da existência dos referidos débitos, ocasionando prejuízos ao mesmo. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 161/03, da Comarca de Diadema

Querelante: SÉRGIO RAUL MORETTINI

Querelada: AMBIENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CRECI 06.389-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

COBRANÇA DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS INADIMPLIDOS PELA INQUILINA, ALÉM DA FALTA DE CUIDADO NECESSÁRIO NA AFERIÇÃO DA FICHA CADASTRAL DO FIADOR – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – DESÍDIA NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA PROCEDENTE.

Configura negligência do denunciado a falta de providências para cobrança dos valores inadimplidos pela inquilina, além da falta de cuidados necessários na aferição da ficha cadastral do fiador, e a ausência de manifestação, traz a presunção de verdade dos fatos denunciados. Infração à regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 162/03, da Comarca da Capital

Querelante: WILSON WANDERLEY NICOLAUS

Querelado: ROBERTO DE LUCCA ZINSLY (CRECI 48.279-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de três anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LINHA TELEFÔNICA – ATIVIDADE NÃO PRIVATIVA DO INSCRITO, MAS NÃO VEDADA POR LEI – FACULDADE QUE UMA VEZ ASSUMIDA, IMPÕE OS MESMOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES ESTABELECIDOS NO CEP E NA LEGISLAÇÃO ATINENTE – DESÍDIA COMPROVADA – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Muito embora a intermediação e administração de locação não sejam previstas como atividades privativas do corretor de imóveis, inexistente qualquer vedação legal para que elas sejam realizadas pelo inscrito. Tratando-se de uma faculdade, uma vez assumida, impõe os mesmos direitos e deveres estabelecidos no Código de Ética Profissional e na demais legislação vigente. Configurada a desídia profissional, com prejuízos aos interesses do denunciante, aplica-se a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 163/03, da Comarca de Bauru

Querelante: JOÃO SIDNEI TOZZI

Querelada: ROSANA COBIANCHI DA COSTA (CRECI 47.101-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – AUSÊNCIA DE PROVA DO RESSARCIMENTO DOS REFERIDOS VALORES, MUITO EMBORA TENHA DEMONSTRADO EM SUA DEFESA A INTENÇÃO DE PROMOVER UM ACORDO – PRÁTICA DE ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Configura a prática de ato que a lei define como crime a retenção de alugueres no curso da administração de locação e, muito embora tenha demonstrado a intenção de promover um acordo em sua defesa, inexistente nos autos até a presente data a prova da devolução dos referidos valores. Infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 171/03, da Comarca de Praia Grande

Querelante: MÁRIO SAMUEL ROSA MARQUES

Querelada: NAUTILUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CRECI 08.833-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME - APROPRIAÇÃO INDÉBITA – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte da imobiliária que administra a locação equivale ao crime de apropriação indébita, e sua falta de manifestação pressupõe a veracidade dos fatos alegados. Infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 172/03, da Comarca da Capital

Querelante: BENEDITO PAVIANI

Querelada: AZURRA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.042-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO – RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES – DEFESA APRESENTADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO DA DENUNCIADA, INFORMANDO O SEU DESLIGAMENTO DA SOCIEDADE E PORTANTO, DESCONHECER O OCORRIDO – IMPERTINÊNCIA – PROCESSO INSTAURADO CONTRA A JURÍDICA E NÃO CONTRA ELE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 38, INCISO X do Decreto 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

Configura a prática de ato que a lei define como crime a retenção de valores no curso da administração de condomínio, sendo impertinente a defesa apresentada pelo seu responsável técnico informando o seu afastamento da sociedade e desconhecer o ocorrido, pois o processo foi instaurado em nome da jurídica e não contra ele. Incidência da regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 173/03, da Comarca da Capital

Querelante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YPÊ

Querelada: GARANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CRECI 02.231-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva do ressarcimento do valor indevidamente retido, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

DENÚNCIA – PEDIDO DE ARQUIVAMENTO FEITO PELO DENUNCIANTE – DIREITO DISPONÍVEL – PROCESSO ARQUIVADO.

Como autor da denúncia, tem o denunciante o direito de requerer, a qualquer momento e desde que o trânsito em julgado da decisão, o arquivamento do processo. E, não se tratando de um direito indisponível, só resta a este Conselho acatar o pedido. Processo arquivado.

Processo Disciplinar nº 177/03, da Comarca da Capital

Querelante: ORLANDO DE SOUZA PADEIRO

Querelada: FALCHI IMÓVEIS SC LTDA LTDA. (CRECI 14.334-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO –RETENÇÃO DE ALUGUERES – ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – PRESUNÇÃO DE CULPA POR AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte do inscrito que administra locação equivale ao crime de apropriação indébita, incidindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78, e a ausência de manifestação, traz a presunção de verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 187/03, da Comarca de São Vicente

Querelante: JOSÉ VITALINO DA SILVA

Querelado: GENIVALDO DE SOUZA MENESES (CRECI 36.818-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a devolução dos valores indevidamente retidos, devidamente corrigidos, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – FALTA DE REPASSE DE ALUGUEL – LOCUPLEMENTO ILÍCITO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO AO ARTIGO 6º, INCISO IV, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Configura locupletamento ilícito por parte do inscrito que deixa de repassar aluguel no curso da administração de locação, e a ausência de manifestação, traz a presunção de verdade dos fatos denunciados. Infração à regra do artigo 6º, inciso IV, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 188/03, da Comarca de Santos

Querelante: MARIA DO CARMO TOLEDO BRANDÃO

Querelado: LUIZ COELHO NETO (CRECI 21.919-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução do valor referente ao aluguel do mês de dezembro de 2001, devidamente corrigido, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

DIVISÃO DE HONORÁRIOS – INSCRITO QUE DEIXA DE AGIR DENTRO DOS PRECEITOS DE HARMONIA DA CLASSE AO INVÉS DE SUBMETER A QUESTÃO AO CRIVO DO PODER JUDICIÁRIO – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 3º, INCISO XI, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Constitui dever do inscrito relacionar-se com os colegas dentro dos princípios de consideração, respeito e solidariedade, em consonância com os preceitos de harmonia da classe, sendo que, independentemente da questão de serem ou não devidos os honorários, compete ao Judiciário dirimir essa questão. Infração ao disposto no artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78 e artigo 3º, inciso XI, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 218/03, da Comarca de Santos

Querelante: MOACIR THEOTONIO DA SILVA

Querelado: ERNESTO LOPES (CRECI 14.503-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de uma anuidade.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – FALTA DE QUITAÇÃO DAS PARCELAS DA METADE DO IMÓVEL ADQUIRIDO PELA DENUNCIADA, IMPOSSIBITANDO A OUTORGA DA ESCRITURA – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética a inscrita que, ao comprar a metade de um imóvel que teria sido vendido por ela ao denunciante, deixando de quitar as prestações, impossibilitando a outorga da escritura, aliado ao fato de ter o proprietário ingressado com ação de reintegração de posse, ocasionando prejuízos ao mesmo. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 227/03, da Comarca da Capital

Querelante: BENERVAL SEVERINO DE MOURA

Querelada: VALO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 17.009-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, cumulada com a multa de duas anuidades, que deixará de ser executada em face da informação de que já estaria ela com sua inscrição cancelada a pedido, aguardando-se eventual reativação, seja em razão de eventual pedido de reabilitação ou de decisão judicial.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – FALTA DE QUITAÇÃO DAS PARCELAS DA METADE DO IMÓVEL ADQUIRIDO PELA DENUNCIADA, IMPOSSIBITANDO A OUTORGA DA ESCRITURA – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE – INEXISTÊNCIA DE PROVA DA PARTICIPAÇÃO DO DENUNCIADO NO FATO OCORRIDO – PROCESSO ARQUIVADO.

Inexistindo nos autos a prova da participação do Querelado nos fatos denunciados, consubstanciados na falta de quitação das parcelas da metade do imóvel adquirido, impossibilitando a outorga da escritura, ocasionando prejuízos ao denunciante, o arquivamento do processo é a medida que se impõe.

Processo Disciplinar nº 228/03, da Comarca da Capital

Querelante: BENERVAL SEVERINO DE MOURA

Querelado: ISRAEL LUCIANO (CRECI 14.195-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – FALTA DE QUITAÇÃO DAS PARCELAS DA METADE DO IMÓVEL ADQUIRIDO PELA DENUNCIADA, IMPOSSIBITANDO A OUTORGA DA ESCRITURA – PREJUÍZOS OCASIONADOS AO DENUNCIANTE – ALEGAÇÃO DE QUE NÃO TERIA RESPONSABILIDADE PELO OCORRIDO – IMPERTINÊNCIA,

POIS NA QUALIDADE DE RESPONSÁVEL TÉCNICO DA JURÍDICA, RESPONDE PELOS ATOS PRATICADOS POR SEUS FUNCIONÁRIOS OU PREPOSTOS – INFRAÇÃO AO DISPOSTO NO ARTIGO 38, INCISO II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Comete infração ética a inscrita que, ao comprar a metade de um imóvel que teria sido vendido por ela ao denunciante, deixando de quitar as prestações, impossibilitando a outorga da escritura, aliado ao fato de ter o proprietário ingressado com ação de reintegração de posse, ocasionando prejuízos ao mesmo, sendo impertinente a alegação de que não teria responsabilidade pelo ocorrido, pois, na qualidade de responsável técnico da jurídica, responde pelos atos praticados pelos seus funcionários ou prepostos. Infração ao disposto no artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 229/03, da Comarca da Capital

Querelante: BENERVAL SEVERINO DE MOURA

Querelado: JOSÉ CASTRO (CRECI 48.450-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de três anuidades.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

PROCESSOS DISCIPLINARES – PARALISAÇÃO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – ARQUIVAMENTO "EX-OFFICIO".

Constatada a paralisação por mais de três anos dos processos disciplinares abaixo epigrafados, por razões que se desconhecem, sem julgamento definitivo, faz incidir a regra do artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os funcionários responsáveis pela desídia não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Conselho.

Processos Disciplinares nºs 1.883/04, 1.884/04, 1.886/04, 1.887/04, 1.888/04, 1.889/04, 1.890/04, 1.891/04, 1.892/04, 1.893/04, 1.894/04, 1.895/04, 1.896/04, 1.897/04, 1.898/04, 1.899/04, 1.900/04, 1.901/04, 1.902/04, 1.903/04, 1.904/04, 1905/04 – Qdos (as) SERGIO AUGUSTO DE ARRUDA (CRECI 29.158-F), DJALMA LUCIO JUDICA (CRECI 56.669-F), MAURÍCIO DE CASTRO (CRECI 34.550-F), MAURÍCIO DE CASTRO (CRECI 34.550-F), AGRITERRA EMP. IMOB. S/C LTDA (CRECI 07.102-J), PORTÃO CORR. DE IMOV. E ADM. DE BENS LTDA. (CRECI 02.224-J), SANTANA & LUCIANA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.068-J), IMOBILIÁRIA DOIS IRMÃOS LTDA. (CRECI 02.286-J), PATRÍCIO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 01.330-J), PATRÍCIO IMÓVEIS S/C LTDA (CRECI 01.330-J), PAINEL IMOBILIÁRIO S/C LTDA. (CRECI 02.286-J), PAINEL IMOBILIÁRIO S/C LTDA. (CRECI 02.286-J), H.R. IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.135-J), H.R. IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 15.135-J), EURO IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 10.937-J), R.J.B. IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 18.661-J), R.J.B. IMOBILIÁRIA S/C LTDA. (CRECI 18.661-J), LOURENÇO FRANCISCO CHIORATO JUNIOR (CRECI 34.052-F), STILO EMP. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 06.283-J), STILO EMP. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 06.283-J), GRUPO SOOL EMP. S/C LTDA. ME (CRECI 07.752-J)

Querelante: CRECI DA 2ª REGIÃO

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar "ex-officio" os processos disciplinares acima epigrafados, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo artigo e diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia, já tiveram rescindidos seus contratos de trabalho.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

PROCESSOS DISCIPLINARES – PARALISAÇÃO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – ARQUIVAMENTO "EX-OFFICIO".

Constatada a paralisação por mais de três anos dos processos disciplinares abaixo epigrafados, por razões que se desconhecem, sem julgamento definitivo, faz incidir a regra do artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os funcionários responsáveis pela desídia não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Conselho.

Processos Disciplinares nºs 1.157/04, 1.742/04, 1.745/04, 1.815/04, 1.844/04, 1.845/04, 1.846/04, 1.847/04, 1.848/04, – Qdos (as) CARLOS HUMBERTO DA SILVA (CRECI 62.305-F), MÁRIO SÉRGIO ROMERO (CRECI 40.671-F), MÁRIO SÉRGIO ROMERO (CRECI 40.671-F), MÁRIO SÉRGIO ROMERO (CRECI 34.550-F), MARCELO THADEU ISSA (CRECI 45.007-F), CASTOR IMOV. ADM. S/C LTDA. (CRECI 05.637-J), CLÁUDIO APARECIDO ISSA (CRECI 44.015-F), LEOBINO RUFINO DA CRUZ (CRECI 09.203-F), VERNALHA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 11.738-J)

Querelante: CRECI DA 2ª REGIÃO

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar "ex-officio" os processos disciplinares acima epigrafados, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo artigo e diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia, já tiveram rescindidos seus contratos de trabalho.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

PROCESSOS DISCIPLINARES – PARALISAÇÃO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – ARQUIVAMENTO "EX-OFFICIO".

Constatada a paralisação por mais de três anos dos processos disciplinares abaixo epigrafados, por razões que se desconhecem, sem julgamento definitivo, faz incidir a regra do artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os funcionários responsáveis pela desídia não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Conselho.

Processos Disciplinares nºs 1.857/04, 1.858/04, 1.860/04, 1.862/04, 1.863/04, 1.864/04, 1.865/04, 1.866/04, 1.867/04, 1.868/04, 1.869/04, 1.870/04, 1.871/04, 1.872/04, 1.873/04, 1.874/04, 1.875/04, 1.876/04, 1.878/04, 1.880/04, 1.881/04, 1.882/04 – Qdos (as) MARINEIDE BAPTISTA (CRECI 60.206-F), MARINEIDE BAPTISTA (CRECI 60.206-F), JOAQUIM CÂNDIDO MACHADO (CRECI 60.165-F), CLELIO ROCHA E SILVA (CRECI 60.963-F), ADCON ADM. DE CONS. S/C LTDA (CRECI 16.316-J), MAURÍCIO DE CASTRO (CRECI 34.550-F), SANTA PAULA URB. E ENG. S/C LTDA. (CRECI 08.096-J), GERMANO ANTONIO DESTEFANI (CRECI 58.518-F), ORG. IMOBILIÁRIA BOA VISTA S/C LTDA. (CRECI 07.535-J), ORG. IMOB. NORTE SUL S/C LTDA (CRECI 12.082-J), IMOB. LUSO BRASILEIRA S/C LTDA. (CRECI 06.093-J), JOSÉ VERGULINO DE OLIVEIRA (CRECI 34.275-F), JOSÉ VERGULINO DE OLIVEIRA (CRECI 34.275-F), PEDRO VANDERLEI DE OLIVEIRA (CRECI 34.887-F), IZALTINO DA SILVA XAVIER (CRECI 21.448-F), IZALTINO DA SILVA XAVIER (CRECI 21.448-F), DJALMA LUCIO JUDICA (CRECI 56.665-F), AGNALDO DOS SANTOS (CRECI 51.104-F), SANTA PAULA LOTEADORA S/C LTDA. (CRECI 16.845-J), SANTA PAULA URBANIZAÇÃO E ENGENHARIA S/C LTDA. (CRECI 08.096-J), ORG. LEMOS. ASS. IMOB. DESP. S/C LTDA. (CRECI 29.158-J), SÉRGIO AUGUSTO DE ARRUDA LEMOS (CRECI 29.158-F)

Querelante: CRECI DA 2ª REGIÃO

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar "ex-officio" os processos disciplinares acima epigrafados, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo artigo e diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia, já tiveram rescindidos seus contratos de trabalho.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

PROCESSOS DISCIPLINARES – PARALISAÇÃO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – INCIDÊNCIA DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – ARQUIVAMENTO "EX-OFFICIO".

Constatada a paralisação por mais de três anos dos processos disciplinares abaixo epigrafados, por razões que se desconhecem, sem julgamento definitivo, faz incidir a regra do artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, tendo em vista que os funcionários responsáveis pela desídia não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Conselho.

Processos Disciplinares nºs 1.849/04, 1.850/04, 1.851/04, 1.852/04, 1.853/04, 1.854/04, 1.855/04, 1.856/04, 1.861/04, – Qdos (as) EUGÊNIO CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA. (CRECI 01.946-J), R.V.R. EMP. CONST. LTDA. (CRECI 07.686-J), JOÃO DE DEUS VIDAL (CRECI 11.037-F), R.V.R. EMP. CONST. LTDA. (CRECI 07.686-J), SORAYA AP. BENOZATTI ABDALLA (CRECI 57.387-F), SORAYA AP. BENOZATTI ABDALLA (CRECI 57.387-F), SORAYA AP.

BENOZATTI ABDALLA (CRECI 57.387-F), MARINEIDE BAPTISTA (CRECI 60.206-F), HORA EMP. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 00.675-J)

Querelante: CRECI DA 2ª REGIÃO

Decisão: por unanimidade de votos, em arquivar "ex-officio" os processos disciplinares acima epigrafados, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar as providências determinadas pelo parágrafo único, do mesmo artigo e diploma regimental, tendo em vista que os responsáveis pela desídia, já tiveram rescindidos seus contratos de trabalho.

Relator: Conselheiro Jackson Carlos Franco

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

PROCESSO ADMINISTRATIVO – EXERCÍCIO ILEGAL DE PROFISSÃO – INEXISTÊNCIA DE PROVAS SUFICIENTES DE ENCONTRAR-SE A QUERELADA EXERCENDO ATIVIDADES PRIVATIVAS DE CORRETORES DE IMÓVEIS NA DATA DA AUTUAÇÃO, ALIADO AO FATO DE POSSUIR A MESMA INSCRIÇÃO DE ESTAGIÁRIA NESTE CONSELHO EM PLENA VALIDADE – PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO CONHECIDO E PROVIDO – PROCESSO ARQUIVADO.

Inexistindo nos autos a prova efetiva de encontrar-se a Querelada exercendo atividades privativas de corretores de imóveis na data da autuação, aliado ao fato de possuir a mesma inscrição de estagiária neste Conselho, em plena validade, o arquivamento dos autos é a medida que se impõe. Pedido de Reconsideração conhecido e provido. Processo Arquivado

Processo Administrativo nº 268/06, da Comarca da Capital

Querelante: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 2ª REGIÃO

Querelada: ZULEICA QUINTINO DA SILVA.

Decisão: por unanimidade de votos, em conhecer do pedido de reconsideração e dar-lhe provimento.

Relator: Conselheiro Wagner Artuzo

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

INTERMEDIÇÃO – FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DADOS CORRETOS AO OFERECER O NEGÓCIO, SENDO OBRIGAÇÃO DO INSCRITO INFORMAR O CLIENTE DE EVENTUAIS RISCOS QUE POSSAM COMPROMETÊ-LO - INFRAÇÃO AO ARTIGO 4º, INCISO II, DO CEP – DENÚNCIA PROCEDENTE.

Constitui obrigação do inscrito apresentar dado rigorosamente certo ao oferecer o negócio, informando o cliente de eventuais riscos que possam comprometê-lo, o que não ocorreu no caso em debate, conforme restou demonstrado nos autos. Infração à regra do artigo 4º, inciso II, do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 156/03, da Comarca da Capital

Querelante: JOSÉ ALFREDO MARQUES

Querelada: DELMASSO CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 04.650-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de censura, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Angelita Esnarriaga Viana

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO - RETENÇÃO DE CAUÇÃO E ALUGUERES - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de caução recebida na intermediação de locação de imóvel e de alugueres na vigência da administração, equivale ao crime de apropriação indébita e a ausência de manifestação, traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados. Incidência da regra do art. 38, X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 120/03, da Comarca da Capital

Querelante: SEBASTIÃO DE FIGUEIREDO

Querelada: IMOBILIÁRIA HARVALHO S/C LTDA. (CRECI J 07.552).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a data da restituição dos valores indevidamente retidos devidamente corrigidos, até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO - RETENÇÃO DE CAUÇÃO E ALUGUERES - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - ATO QUE A LEI DEFINE COMO CRIME – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de caução recebida na intermediação de locação de imóvel e de alugueres na vigência da administração, equivale ao crime de apropriação indébita e a ausência de manifestação, traz a presunção de verdade sobre os fatos alegados. Incidência da regra do art. 38, X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 122/03, da Comarca da Capital

Querelante: SEBASTIÃO DE FIGUEIREDO

Querelado: JOSÉ ANTONIO IGNÁCIO (CRECI F 36.134).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a data da restituição dos valores indevidamente retidos devidamente corrigidos, até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – REPASSE EXTEMPORÂNEO E FALTA DE REPASSE DE ALUGUERES – INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUITAÇÃO DE ÁGUA, LUZ, TELEFONE, CONDOMÍNIO E IPTU – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 E ARTIGO 6º,IV, DO CEP - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação do denunciado faz presumir como verdadeiros os fatos alegados na denúncia, consistentes em repasse extemporâneo e retenção de aluguel, no curso de gestão de locação de imóvel do denunciante, além de ausência de comprovação de quitação das contas de água, luz, telefone, condomínio e IPTU. Infração à regra do artigo 38, incisos II, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, IV do CEP. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 381/03, da Comarca de São Paulo

Querelante: SIMONE CRISTINA CECHETTO APPOLONE

Querelada: FREITAS CONS. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 03.820-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente a aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada. Deixando-se de instaurar processo disciplinar contra seu responsável técnico, pela prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PARALISADO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – DESNECESSIDADE DE EXAME DO MÉRITO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – IMPOSIÇÃO DE OFÍCIO – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Em se tratando de processo paralisado há mais de três anos, impõe-se, de ofício, a aplicação da regra do artigo 70, do CPD, que determina o arquivo. Processo arquivado.

Processos Disciplinares nºs 1731/04 – Qda: VALADÃO IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 07.845,1737/04 - Qda: PALMISANO CONS. DE IMÓVEIS LTDA. – CRECI 2.683,1738/04 – Qda: PALMISANO CONS. DE IMÓVEIS LTDA.. – CRECI 2.683,1739/04 – Qda: J. SALLUM IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 6.467,1740/04 – Qda: J. SALLUM IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 6.467,1746/04 – Qda: HF CONS. IMOB. S/C LTDA. – CRECI 8.939,1749/04 – Qda: MUNDIAL

IMÓVEIS S/C LTDA. – CRECI 10.219,1757/04 – Qda: IMOB. DA TERRA S/C LTDA. – CRECI 9.693,1759/04 – Qda: CIDADE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. – CRECI 13.551, 1799/04 – Qda: IMOB. DE LIMA S/C LTDA. – CRECI 16.131,1800/04 – Qda: IMOB. DE LIMA S/C LTDA. – CRECI 16.131,1801/04 – Qda: IMOB. IACANGA S/C LTDA. – CRECI 13.342,1802/04 – Qda: IMOB. IACANGA S/C LTDA. – CRECI 13.342, 1811/04 – Qda: NOVO TEMPO EMPR. CONS. S/C LTDA. - CRECI 7.714, 1814/04 - Qda: IMOB. CONCORDIA S/C LTDA. - CRECI 13.387, 1816/04 – Qda:MUNDIAL IMÓVEL S/C LTDA – CRECI 10.219, 1822/04 – Qda: HF CONS. IMOB. S/C LTDA. - CRECI 8.939, 1827/04 – Qda: NOVO TEMPO EMPR. CONS. S/C LTDA. - CRECI 7.714.

Querelante: CRECI da 2a. Região.

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir os processos acima epigrafado e arquivar os autos, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar a providência determinada pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, pelo fato de que os funcionários que a época exerciam sua atividade junto ao departamento jurídico não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Órgão.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO - DESÍDIA - FALTA DE AFERIÇÃO DA IDONEIDADE DO FIADOR – IMÓVEL OCUPADO POR TERCEIROS ESTRANHO AO CONTRATO FUNCIONÁRIO DA DENUNCIADA - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DOS ALUGUERES INADIMPLIDOS - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consistentes em desídia na intermediação e administração de locação de imóvel do denunciante, aceitando fiador que já não era mais proprietário do imóvel, ocupação por pessoa que não era o locatário e sim funcionário da denunciada, deixando de tomar as necessárias providências para cobrança dos débitos inadimplidos pelo inquilino, infringindo a regra do artigo 38, inciso II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 2757/04, da Comarca de São Paulo

Querelante: SILVIA TERESA SAKAE

Querelada: FREITAS CONS. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 03.820-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada. Deixando-se de instaurar processo disciplinar contra seu responsável técnico, por já ter ocorrido a prescrição da punibilidade.

Relator: Conselheiro Adalberto Franco Pellicciari

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – ABANDONO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE UM ALUGUEL E CONTAS DE CONSUMO DE ÁGUA – DEFESA ALICERCADA EM DESCONHECIMENTO DO ABANDONO – INFRAÇÃO NÃO CONFIGURADA - DENÚNCIA IMPROCEDENTE – PROCESSO ARQUIVADO.

Não há que se falar em desídia da denunciada uma vez que, restou comprovado que o locatário abandonou o imóvel, ademais os débitos de aluguel e consumo de água refere-se ao último mês no imóvel. Infração não configurada. Denúncia improcedente.

Processo Disciplinar nº 121/03, da Comarca da Capital

Querelante: MARIA APARECIDA SELLA SARCHIOLO

Querelada: IMOB. SAN DOMINGO S/C LTDA. (CRECI 14.833).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia improcedente e arquivar o processo.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação, faz presumir a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de alugueres, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 918/02, da Comarca da Capital

Querelante: LUCILIA PEREIRA ANTUNES

Querelada: GOMES IMÓVEIS E ADM. S/C LTDA. (CRECI J-12.074).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução dos valores indevidamente retidos, devidamente atualizados até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE ALUGUERES POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO — AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de manifestação, faz presumir a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de alugueres, com infração à regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 919/02, da Comarca da Capital

Querelante LUCILIA PEREIRA ANTUNES

Querelado JULIO ALBERTO DA SILVA (CRECI F-06.454).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição do Querelado pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova efetiva da devolução dos valores indevidamente retidos, devidamente atualizados até a data do efetivo pagamento, cumulada com a multa de duas anuidades.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PARALISADO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – DESNECESSIDADE DE EXAME DO MÉRITO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – IMPOSIÇÃO DE OFÍCIO – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Em se tratando de processo paralisado há mais de três anos, impõe-se, de ofício, a aplicação da regra do artigo 70, do CPD, que determina o arquivo. Processo arquivado.

Processos Disciplinares nºs 1735/04 – Qdo: RAFAEL ANTONIO PALMISANO – CRECI 22.136,1736/04 - Qdo: RAFAEL ANTONIO PALMISANO – CRECI 22.136,1741/04 – Qdo: LUIZ ROBERTO DORO – CRECI 03.171,1743/04 – Qdo: BENEDITO APARECIDO V. NASCIMENTO – CRECI 22.795,1744/04 – Qdo: SIDNEY NUNES DE OLIVEIRA – CRECI 49.470,1747/04 – Qdo: APARECIDO DIOGO DOS SANTOS – CRECI 21.152,1748/04 – Qdo: RENATO FERREIRA LINHARES – CRECI 21.212, 1750/04 – Qdo: CARIM ABRAHÃO FILHO – CRECI 14.751,1751/04 – Qdo: CARIM ABRAHÃO FILHO – CRECI 14.751, 1752/04 – Qdo: CARIM ABRAHÃO FILHO – CRECI 14.751,1753/04 – Qda: PAULA CAPPELLARO – CRECI 40.692,1754/04 – Qda: PAULA CAPPELLARO – CRECI 40.692,1755/04 – Qda: PAULA CAPPELLARO – CRECI 40.692,1756/04 – Qdo: JOSÉ REYNALDO CORDEIRO – CRECI 19.024,1758/04 – Qdo: JOSÉ REYNALDO CORDEIRO – CRECI 19.024, 1760/04 – Qdo: PEDRO TADEU DE ALMEIDA – CRECI 13.800,1812/04 – Qdo: LUIZ DE AMOEDO CAMPOS NETTO – CRECI 17.433,1813/04 – Qdo: LUIZ DE AMOEDO CAMPOS NETTO – CRECI 17.433, 1828/04 – Qdo: MOACIR AQUILINI – CRECI 18.231,1835/04 -Qdo:AGNALDO DOS SANTOS – CRECI 51.104.

Querelante: o CRECI da 2a. Região.

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir os processos acima epigrafado e arquivar os autos, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar a providência determinada pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, pelo fato de que os funcionários que a época exerciam sua atividade junto ao departamento jurídico não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Órgão.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES - AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrita que administra locação, configura ato que a lei define como crime, incidindo a regra do art. 38, X, do Decreto 81.871/78 e a falta de manifestação, pressupõe a verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente. Cancelamento da inscrição em face dos antecedentes.

Processo Disciplinar nº 3625/04, da Comarca de São Paulo

Querelante: MARIA ELISABETH DO PRADO

Querelada: FREITAS CONS. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 03820-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e cancelar a inscrição da Querelada.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO - RETENÇÃO DE ALUGUERES - AUSÊNCIA DE DEFESA – POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - PRESUNÇÃO DE VERDADE - INFRAÇÃO AO ART. 38, X, DO DECRETO 81.871/78 - DENÚNCIA PROCEDENTE.

A retenção de alugueres por parte de inscrito que administra locação, configura ato que a lei define como crime, incidindo a regra do art. 38, X, do Decreto 81.871/78 e a falta de manifestação, pressupõe a verdade dos fatos alegados. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 3626/04, da Comarca de São Paulo

Querelante: MARIA ELISABETH DO PRADO

Querelado: VIVALDO GOMES DE FREITAS (CRECI 31.320-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e cancelar a inscrição do Querelado.

Relator: Conselheiro Odil Baur de Sá

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA – FIGURA DE FIADORA ASSUMIDA PELA DENUNCIADA - FALTA DE AFERIÇÃO DE IDONEIDADE DO LOCATÁRIO- - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE CONTAS DE ÁGUA, ELETRICIDADE E PARCELAS DE IPTU – REPASSE EXTEMPORÂNEO DOS ALUGUERES SEM OS ENCARGOS DA MORA - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia na administração de imóveis do denunciante, pela falta de aferição de idoneidade do locatário, de cobrança dos alugueres, contas de consumo de água, eletricidade e IPTU, repasse extemporâneo de alugueres sem os devidos encargos da mora. Infração à regra do artigo 38, II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 129/03, da Comarca de Guarulhos

Querelante: MARCOS WANDERLEY DA SILVA

Querelada: MARIA IVANILDA CORDEIRO (CRECI 52.928-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do pagamento dos alugueres, contas de

consumo de água, luz e IPTU do período referente a administração, uma vez que a fiadora do imóvel tratava-se da Querelada, cumulada com multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO RETENÇÃO DE CAUÇÃO – AUSÊNCIA DE VISTORIA – FALTA DE AFERIÇÃO DE IDONEIDADE E CAPACIDADE DA LOCATÁRIA – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRAR OS DANOS DEIXADO NO IMÓVEL - INFRAÇÃO AO ART. 38, II e X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

O trabalho de aferição de idoneidade dos pretendentes à locação – salvo expressa disposição em contrário – faz parte da intermediação de qualquer locação, alegar que o contrato de locação encontra-se dentro das normas da lei do inquilinato, quando a locatária é uma menor de idade, é de uma impropriedade a toda prova, ademais a caução recebida em garantia da locação deve ser depositada em caderneta de poupança infração a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 143/03, da Comarca de São Paulo

Querelante: ANDRÉA CORREA AGNELLO SANTANDER

Querelada: FREITAS CONSULTORIA S/C LTDA. (CRECI 03.820-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO – DESÍDIA – FIGURA DE FIADOR ASSUMIDA PELA RESPONSÁVEL TÉCNICA DA DENUNCIADA - FALTA DE AFERIÇÃO DE IDONEIDADE DO LOCATÁRIO - FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA DE CONTAS DE ÁGUA, ELETRICIDADE E PARCELAS DE IPTU – REPASSE EXTEMPORÂNEO DOS ALUGUERES E SEM OS ENCARGOS DA MORA – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO A REGRA DO ART. 38, II, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A ausência de defesa faz presumir a veracidade dos fatos alegados, consubstanciados em desídia na administração de imóveis do denunciante, pela falta de aferição de idoneidade do locatário, de cobrança dos alugueres, contas de consumo de água, eletricidade e IPTU, repasse extemporâneo de alugueres sem os devidos encargos da mora. Infração à regra do artigo 38, II, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 130/03, da Comarca de Guarulhos

Querelante: MARCOS WANDERLEY DA SILVA

Querelada: MORGANA IMÓVEIS S/C LTDA. (CRECI 17.421-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de suspensão da inscrição da Querelada, pelo prazo de trinta dias, prorrogáveis até a prova do pagamento dos alugueres, contas de consumo de água, luz e IPTU do período referente a administração, uma vez que a fiadora do imóvel tratava-se da responsável técnica da Querelada, cumulada com multa de duas anuidades.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO – INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO RETENÇÃO DE CAUÇÃO – AUSÊNCIA DE VISTORIA – FALTA DE AFERIÇÃO DE IDONEIDADE E CAPACIDADE DA LOCATÁRIA – FALTA DE PROVIDÊNCIAS PARA COBRAR OS DANOS DEIXADO NO IMÓVEL - POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO INFRAÇÃO AO ART. 38, II e X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

O trabalho de aferição de idoneidade dos pretendentes à locação – salvo expressa disposição em contrário – faz parte da intermediação de qualquer locação, ademais a caução recebida em garantia da locação

deve ser depositada em caderneta de poupança. Infração a regra do artigo 38, inciso II e X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 144/03, da Comarca de São Paulo
Querelante: ANDRÉA CORREA AGNELLO SANTANDER
Querelado: VIVALDO GOMES DE FREITAS (CRECI 31.320-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar a denúncia procedente e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano
2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

PROCESSO DISCIPLINAR – PARALISADO HÁ MAIS DE TRÊS ANOS – DESNECESSIDADE DE EXAME DO MÉRITO - APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 70, DO CPD – IMPOSIÇÃO DE OFÍCIO – ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.

Em se tratando de processo paralisado há mais de três anos, impõe-se, de ofício, a aplicação da regra do artigo 70, do CPD, que determina o arquivamento. Processo arquivado.

Processos Disciplinares nºs 1732/04 – Qdo: SUELY ARCARI MENDES DE LIMA -CRECI 11.725,1733/04 - Qda: SUELY ARCARI MENDES DE LIMA – CRECI 11.725,1734/04 – Qda: SUELY ARCARI MENDES DE LIMA – CRECI 11.725,1793/04 – Qdo: RICARDO ALVES DOS SANTOS – CRECI 16.729,1794/04 – Qdo: ANGELO ROBERTO R. FERNANDES – CRECI 17.385,1795/04 – Qdo: BENEDITO APARECIDO V. NASCIMENTO – CRECI 22.795,1796/04 – Qdo: BENEDITO APARECIDO V. NASCIMENTO – CRECI 22.795,1798/04 – Qdo: LUIZ ROBERTO DORO – CRECI 3.171,1803/04 – Qdo: JULIO MARZO ALEXANDRE – CRECI 56.113, 1806/04 – Qdo: MILTON PABLO DA SILVA – CRECI 47.430,1807/04 – Qdo: MILTON PABLO DA SILVA – CRECI 47.430,1808/04 – Qdo: MILTON PABLO DA SILVA – CRECI 47.430,1809/04 – Qda: CLEONICE CATARINA FERREIRA CATARINO – CRECI 15.345,1810/04 – Qda: CLEONICE CATARINA FERREIRA CATARINO – CRECI 15.345,1817/04 – Qdo: JOSÉ CARLOS WORSCHKECH – CRECI 5.304, 1818/04 – Qdo: JOSÉ CARLOS WORSCHKECH – CRECI 5.304,1819/04 – Qdo: JOÃO ITALO BOSCHIERO – CRECI 15.425,1820/04 – Qdo: JOÃO ITALO BOSCHIERO – CRECI 15.425,1821/04 – Qdo: JOÃO ITALO BOSCHIERO – CRECI 15.425.

Querelante o CRECI da 2a. Região.

Decisão: por unanimidade de votos, em extinguir os processos acima epigrafado e arquivar os autos, com fulcro no artigo 70, do CPD, deixando-se de tomar a providência determinada pelo parágrafo único, do mesmo diploma regimental, pelo fato de que os funcionários que a época exerciam sua atividade junto ao departamento jurídico não fazem mais parte do quadro de funcionários deste Órgão.

Relatora: Conselheira Ana Alice de Finis Pagnano
2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE CAUÇÃO – AUSÊNCIA DE DEFESA – PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação da denunciada, pressupõe a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de caução locatícia, ao término de administração de locação, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 3598/04, da Comarca de São Paulo
Querelante: GEISON CEZARE CARDOSO
Querelada: FREITAS CONS. IMOB. S/C LTDA. (CRECI 03.820-J).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de cancelamento da inscrição da Querelada.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano
2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====

LOCAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO – RETENÇÃO INDEVIDA DE CAUÇÃO – AUSÊNCIA DE DEFESA – POR JURÍDICA - RESPONSÁVEL TÉCNICO - PRESUNÇÃO DE VERDADE – INFRAÇÃO À REGRA DO ARTIGO 38, INCISO X, DO DECRETO 81.871/78 – DENÚNCIA PROCEDENTE.

A falta de manifestação do denunciado, pressupõe a verdade dos fatos alegados, consubstanciados em retenção indevida de caução locatícia, ao término de administração de locação, infringindo a regra do artigo 38, inciso X, do Decreto 81.871/78. Denúncia procedente.

Processo Disciplinar nº 3599/04, da Comarca de São Paulo

Querelante: GEISON CEZARE CARDOSO

Querelado: VIVALDO GOMES DE FREITAS (CRECI 31.320-F).

Decisão: por unanimidade de votos, em julgar procedente a denúncia e aplicar a pena de cancelamento da inscrição do Querelado.

Relatora: Conselheira Ana Alice De Finis Pagnano

2a. Turma do Plenário, em 4a. Sessão de Julgamento, realizada em 18.12.2007

=====