



Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Estado do Ceará

Procedimento Preparatório n.º
Promoção de Arquivamento nº

1.15.000.000291/2016-23
491-2016/MPF/PR/CE/ANTJ

PROMOÇÃO

Trata-se de procedimento preparatório instaurado nesta Procuradoria da República a partir de representação de Anderson Victor Aguiar Dantas Araújo, solicitando providências por parte do *Parquet* em face de os Conselhos Regional e Federal de Corretores de Imóveis estarem supostamente desrespeitando decisão do Supremo Tribunal Federal (REP 930) que declarou que a profissão de corretor de imóveis é de livre exercício, por não exigir capacidade técnica, não sendo obrigatória a inscrição e o pagamento de taxas e anuidade, pelo qual seria inconstitucional a atuação dos conselhos de corretores de imóveis em as exigir.

Instada a manifestar-se, às fls. 08 a 17, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI pugna pela legalidade de sua atuação, pautada na Constituição Federal e na legislação que rege os conselhos representativos da classe.

É o breve relato do necessário.

Da análise da representação, extrai-se que o representante formula solicitações embasadas em julgado do Supremo Tribunal Federal datada do ano de 1976, interpretando a legislação sob a égide da Constituição de 1946, jurisprudência que, além de



Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Estado do Ceará

inválida por versar sobre diploma constitucional esvaziado de vigor em nosso país, não condiz com a orientação legal, doutrinária e jurisprudencial do atual ordenamento pátrio.

A priori, temos a disposição da Constituição Federal de 1988, que elenca a liberdade profissional entre o rol de direitos fundamentais do artigo 5º:

Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes.

XIII- é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

Em que pese a liberdade profissional ser a regra, é cediço que tal dispositivo constitucional consubstancia norma de eficácia contida, a qual, a despeito de ser imediatamente exercitável, poderá sofrer contenção nos termos constitucionais e legais, de acordo com valores de ordem pública que a lei disciplinadora busque preservar. Ou seja, na interpretação do supramencionado inciso, a liberdade do exercício de ofício ou profissão, pode ser limitada por lei às qualificações profissionais exigidas em determinada categoria.

A atividade de intermediação de transações imobiliárias, dada sua complexidade e necessidade de indubitável segurança jurídica, urge seu desempenho por profissionais habilitados e dotados de conhecimento técnico específico, donde adveio a disciplina legal limitando a plena liberdade profissional nessa categoria laboral e submetendo-a a uma gama requisitos a fim de proteger os bens jurídicos envolvidos.



Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Estado do Ceará

Desse modo, em estando estabelecida pela Magna Carta a liberdade profissional condicionada à disciplina legal para as profissões com requisitos técnicos, temos a lei federal nº 6.530/1978, que dispõe sobre o exercício da profissão de Corretor de Imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, a qual estabelece que:

Art 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.

Art 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

Art 4º A inscrição do Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica será objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

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

Na sequência, temos o Decreto nº 81.871, também de 1978, e a Resolução COFECI nº 327/1992, que regulamentam e instrumentalizam a atividade de inscrição, fiscalização e disciplinar dos conselhos federal e regionais de corretores de imóveis, nos moldes em que regularmente exercida pelas representadas.

Tal atribuição fiscalizatória, além de estabelecida legalmente e regulamentada, possui respaldo na jurisprudência mais atual, a qual ora se colaciona:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL PARA PROPOSITURA DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROTEÇÃO DE INTERESSES INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS.



Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Estado do Ceará

RESTRIÇÃO AO EXERCÍCIO DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS. IMPOSIÇÃO DE CONDIÇÕES. DEVER REGULATÓRIO E FISCALIZATÓRIO DO CONSELHO FEDERAL. POSSIBILIDADE. I - Rejeitada a preliminar de ilegitimidade ativa do Ministério Público Federal e, portanto, reconhecida a sua legitimidade para a propositura de ação civil pública na defesa de interesses individuais homogêneos que possuam repercussão no interesse público, como é o caso dos autos, tendo em vista que a amplitude dos indivíduos afetados revela o evidente interesse social da presente demanda. II - É evidente que tanto o COFECI quanto o CRECI, na qualidade de conselhos profissionais, têm a atribuição de organizar e fiscalizar a atividade, com o fim de melhorar a prestação de serviço pelo profissional habilitado. III - Legítima e razoável a exigência contida no art. 8º, § 1º, alínea e, da Resolução nº 327/92, do COFECI, porquanto fundamentada em disposições da Lei n. 6.530/78 e estabelecida de forma a proteger as pessoas que contratam os profissionais inscritos no respectivo conselho. IV - Agravo de instrumento provido. (TRF-3 - AI: 32391 SP 0032391-66.2012.4.03.0000, Relator: DESEMBARGADORA FEDERAL CECILIA MARCONDES, Data de Julgamento: 23/01/2014, TERCEIRA TURMA,)

Inclusive, o exercício da atividade de corretagem de imóveis sem a habilitação técnica e a inscrição necessárias caracteriza a contravenção penal prevista no Art. 47 do Decreto-lei 3.688/41, *in verbis*:

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

Pena - prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis.

De acordo com a doutrina de Guilherme de Souza Nucci, a referida norma busca “coibir o abuso de certas pessoas, ludibriando inocentes que acreditam estar diante de profissionais habilitados, quando, na realidade, trata-se de uma simulação de atividade laborativa especializada”¹.

¹

NUCCI, Guilherme de Souza. Leis penais e processuais penais comentadas - volume 1 - 7 ed. São Paulo: RT, 2013. P. 163.



Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Estado do Ceará

Tal posicionamento conta com vasto substrato nos tribunais superiores, se não vejamos o aresto do Superior Tribunal de Justiça:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. PENAL. CORRETOR DE IMÓVEIS. EXERCÍCIO DAS ATIVIDADES APÓS CANCELAMENTO DE SUA INSCRIÇÃO NO CRECI, POR INADIMPLÊNCIA DAS ANUIDADES. CONTRAVENÇÃO PENAL CONFIGURADA (ART. 47 DO DECRETO-LEI 3.688/1941. EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO OU ATIVIDADE. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. 1. A conduta do agente que exerce atividades de corretagem de imóveis após o cancelamento de sua inscrição no CRECI, por inadimplência das anuidades devidas, se amolda à contravenção penal prevista no art. 47 do Decreto-lei 3.688/1941, haja vista que permaneceu clandestinamente na profissão regulamentada, exercendo-a sem o preenchimento de condição legal a que está subordinado o seu exercício, qual seja, inscrição perante o órgão de fiscalização profissional. 2. Não há que se falar, no caso dos autos, de violação à decisão administrativa proibitiva do exercício de atividade e, conseqüentemente, no crime previsto no art. 205 do CP, haja vista o disposto nos arts. 3º, 4º e 5º, da Resolução nº 761/2002, do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI, no sentido de que o pagamento do débito acarreta a restauração automática da inscrição no CRECI, e que "o cancelamento de inscrição por falta de pagamento [...] não representa punição disciplinar mas, sim, mero ato administrativo de saneamento cadastral". 3. Conflito conhecido para declarar competente o Juízo de Direito da 1ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal de Poços de Caldas - MG, o suscitado. (STJ - CC: 104924 MG 2009/0079165-8, Relator: Ministro JORGE MUSSI, Data de Julgamento: 24/03/2010, S3 - TERCEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 19/04/2010)

Ante a verificada inexistência de ilegalidades na atuação da representada, torna-se, inclusive, de difícil vislumbre a atuação do *Parquet* em instruir procedimento e, mais ainda, expedir recomendações ou outras medidas, notadamente, em face de entidades do poder executivo no exercício regular de sua função.

A única instância competente para a apreciação de tais decisões judiciais, acertadas ou não, é a instância recursal do próprio poder judiciário, com os meios a ela inerentes.



Ministério Público Federal
Procuradoria da República no Estado do Ceará

Desse modo, está-se por tratar da delicada área do mérito da função legislativa regularmente exercida, em que não cabe interferência do Ministério Público por meio de procedimentos inquisitoriais, sob pena de malferimento da separação dos poderes cláusula pétrea da Carta Constitucional.

Em face de todo o exposto, por não vislumbrar ilegalidade a ensejar atuação dentro das atribuições do MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, decido pelo arquivamento dos presentes autos e determino à secretaria que:

1. informe ao noticiante sobre a presente decisão, participando-lhe que terá o prazo de 10 dias para, querendo, apresentar recurso dirigido ao 12º NTC, o qual, em caso de não retratação, será encaminhado à competente Câmara de Coordenação e Revisão para apreciação;
2. após o prazo para recurso, remetam os autos à 1ª Câmara de Coordenação e Revisão para fins de homologação.

Fortaleza (CE), 27 de Abril de 2016.

ANASTÁCIO NÓBREGA TAHIM JÚNIOR

Procurador da República