



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO CEARÁ
5º Ofício da Tutela Coletiva

Despacho n.º 016 / 2012 / 5º OTC - PRCE - MPF
Ref. P.A. n.º 1.15.000.001991/2012-10

Trata-se de representação anônima em face do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 15ª Região (CRECI-CE) por ter este publicado a portaria nº 27, tornando obrigatório contrato de exclusividade nas transações imobiliárias, para que o corretor anuncie a venda de um imóvel.

Alega que tal ato administrativo desrespeita o art. 36 da Lei 12.529/11, bem como o art. 20 da Lei 6530/78, o qual prevê somente a autorização do proprietário do imóvel para veiculação de anúncio.

Informa que tal conduta efetivada pelo CRECI-CE prejudica a livre concorrência entre os corretores de imóveis, promove uma reserva de mercado, além de propiciar a concorrência predatória e desrespeitar a liberdade de escolha do consumidor, aduzindo, por fim, que a vigência da portaria força os corretores autônomos a trabalharem vinculados a imobiliárias.

Após oficiado para apresentar as devidas informações, o CRECI-CE afirmou, por meio do OFÍCIO - CRECI N° 0362/2012 (fls. 18/22), que estaria somente cumprindo resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), ao qual resta subordinado, que editou a Resolução n°

458/95, a qual assim dispõe em seu artigo 1º:

“Art. 1º Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver, com exclusividade, contrato escrito de intermediação imobiliária”.

A Portaria nº 27/2012, segundo o CRECI, foi editada para orientação dos agentes fiscais da entidade, em razão de alguns profissionais apresentarem documentos desacompanhados de comprovação de que eram assinados efetivamente pelos proprietários, ou até mesmo falsificarem tais documentos.

Acrescenta o conselho de classe que tal resolução do COFECI visou o aperfeiçoamento e a segurança das intermediações imobiliárias, sendo vantajoso tanto para os proprietários, que ficam cientes que seu imóvel foi avaliado de forma justa, sem depreciação, como para o profissional contratado, que garante o recebimento de seus honorários integrais quando do sucesso de sua prestação de serviços, podendo inclusive fazer parcerias com outros corretores a fim de dar o máximo de visibilidade a pretensão de venda do imóvel.

Por fim, suscita que o CRECI-CE não integra o polo passivo de qualquer ação judicial que questione a legalidade da Resolução - COFECI nº 458/95, tampouco foi comunicando pelo Conselho Federal acerca da suspensão ou revogação da norma.

O objeto da representação cinge-se à legalidade da Resolução do COFECI nº 458/95, a qual passou a exigir o contrato de escrito de exclusividade nas intermediações imobiliárias para o anúncio público do imóvel.

Ocorre que tal Resolução já é objeto de Ação Civil Pública nº 0001444-04.1998.4.05.8200, proposta pelo Ministério

Público Federal da Paraíba e pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), em face do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) da 21ª Região e do COFECI.

O processo encontra-se atualmente no âmbito do STJ, em virtude de interposição de Recurso Especial pelo COFECI, restando concluso ao Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI após juntada de parecer do Ministério Público Federal, conforme consulta ao sítio eletrônico do Tribunal.

Em 1º grau, o pedido ministerial foi julgado procedente, ocasião na qual a autoridade judiciária, na parte dispositiva da sentença, assim enunciou:

ISSO POSTO, julgo procedente o pedido e declaro ilegais o art. 1o. da Resolução No. 458, de 1995, e os arts. 1o. e 2o. da Resolução No. 492, de 1996, ambas do COFECI, e determino que o CRECI/PB abstenha-se de aplicá-los após o trânsito em julgado da presente ação civil pública, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) (art. 11 da Lei No. 7.347, d e 1985).

Após interposição de Recurso de Apelação pelo CRECI, o Tribunal Regional Federal, por meio de sua Primeira Turma, entendeu por bem negar provimento ao Recurso, conforme ementa abaixo transcrita:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CRECI-PB - CONSELHO REGIONAL DE CORRETAGEM DE IMÓVEIS DA PARAÍBA. RESOLUÇÃO Nº 458/95 E Nº 492/96 DO COFECI - CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE COMO REQUISITO PARA ANÚNCIO DA OFERTA PÚBLICA DE VENDA NOS CONTRATOS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL PARA PROPOR A AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DISCUSSÃO DA LEGALIDADE DA CLÁUSULA.- O cerne da questão posta a deslinde diz respeito à verificação da legalidade da cláusula de exclusividade presente nos contratos de corretagem

de imóveis, prevista nas Resoluções de nº 458/95 e 492/96, ambas de iniciativa do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, para que seja possível a divulgação pública da venda desses bens. Teor da Resolução 458/95: Art. 1º. Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver, com exclusividade, contrato escrito de intermediação imobiliária. Teor da Resolução 492/96: Art. 1º. Instituir, 'ad-referendum' do E. Plenário, multa no valor de 1 (uma) a 3 (três) anuidades, consoante disposições contidas no artigo 1º, itens I-A e II e respectivo Parágrafo Único da Resolução-C OFEC I nº 315/91, aplicáveis às pessoas físicas e jurídicas que anunciarem publicamente sem estarem de posse de contrato escrito de intermediação imobiliária com exclusividade, previsto no art. 1º da Resolução - COFECI nº 458, de 15 dezembro de 1995; Art. 2º. Em caso de reincidência, a multa aplicada será de 02 (duas) a 06 (seis) anuidades consoante disposições contidas no artigo 1º, item I-B, e respectivo Parágrafo Único da Resolução-C OFEC I nº 315/91.- A impugnação do órgão ministerial, referente ao art. 1º da Resolução nº 458/95 e aos arts. 1º e 2º da Resolução nº 492/96, ambas do COFECI, apresenta claros reflexos sobre os direitos dos consumidores, haja vista serem estes os usuários dos serviços de corretagem imobiliária. Tratando-se, portanto, de relação de consumo em que estão envolvidos usuários indeterminados e das mais variadas espécies, é de ser reconhecida a existência de interesses difusos e coletivos a serem tutelados pelo MPF.- Inexiste na Lei nº 6.530/78, responsável por regulamentar a profissão de corretor de imóveis, qualquer previsão acerca da exclusividade nos contratos de intermediação imobiliária para se realizar a oferta pública. A única exigência feita por esta lei, em seu art. 20, inciso II, refere-se à necessidade de o corretor ter em mãos documento escrito que autorize o anúncio da proposta de transação.- **A criação dessa restrição ao exercício profissional configura afronta direta ao princípio da reserva legal.- A cláusula de exclusividade também importa em afronta à ordem econômica, por tolher a livre concorrência entre os corretores de imóveis, e às relações de consumo, ao impedir os consumidores de escolherem livremente mais de um profissional da área.- Inexiste no ordenamento jurídico brasileiro, espaço para os conhecidos**

regulamentos autônomos ou independentes do Direito europeu, que seriam, conforme leciona Eduardo García de Enterría (ENTERRÍA, Eduardo García; FERNÁNDEZ, Tomás-Ramón. Curso de Derecho Administrativo, vol. I, septima edición. Madrid: Civitas, 1996. p. 200), aqueles que não completariam nem desenvolveriam nenhuma lei prévia, surgindo, na verdade, à margem da lei, sustentando-se por si mesmos.- No Código Civil de 1916, em vigor à época da edição das Resoluções, não havia qualquer previsão da modalidade de exclusividade e com o advento do Novo Código Civil foi trazida apenas a faculdade de ela ser acordada entre o corretor e o proprietário do imóvel, por meio de seu art. 726, não havendo qualquer obrigação nesse sentido.- **Em razão da ilegalidade da previsão de cláusula de exclusividade nos contratos de corretagem para fins de divulgação da venda do imóvel, mostra-se descabida a multa administrativa por falta de embasamento normativo.**- Precedente: TRIBUNAL - QUARTA REGIÃO, AC - 200571000239485/RS, QUARTA TURMA, Decisão: 29/08/2007, D.E. 10/09/2007, Relator MÁRCIO ANTÔNIO ROCHA. Apelação não provida. ACÓRDÃO. Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Primeira Turma do Egrégio Tribunal Regional Federal da 5ª Região, por unanimidade, negar provimento à apelação, nos termos do relatório, voto e notas taquigráficas constantes dos autos, que integram o presente julgado. (TRF - 5ª região, AC 335065-PB, Rel. José Maria Lucena, DJ 30/10/2008, grifo nosso)

Em negrito, destacamos as razões apontadas pelo Tribunal Regional Federal para manter o entendimento do juízo monocrático, no sentido de declarar a ilegalidade da previsão de cláusula de exclusividade nos contratos de corretagem para fins de divulgação da venda do imóvel e, portanto, da Resolução nº 458/95 - COFECI, bem como da Resolução 492/96 - COFECI, a qual estabelece multa administrativa no caso de descumprimento da norma anterior.

Diante disso, incorreria em manifesta litispendência a proposição de Ação Civil Pública em desfavor

do CRECI e do COFECI, discorrendo sobre a legalidade da Resolução nº 458/95 - COFECI, eis que objeto de outra ação judicial em trâmite, já em fase de Recurso Especial, não dotado de efeito suspensivo.

Considerando que o CRECI-CE, em sua manifestação prévia já suspendeu a atividade fiscalizatória com fulcro na Resolução nº 458/95 - COFECI, bem como nas disposições da Portaria nº 027/2012, nada tem esta procuradoria a requerer ao órgão representado.

De todo o exposto, decido pelo arquivamento do presente procedimento administrativo, determinando ao secretário do gabinete que:

- informe ao noticiante sobre a presente decisão, participando-lhe que terá o prazo de 10 dias para, querendo, apresentar recurso dirigido ao 5º OTC, o qual, em caso de não retratação, será encaminhado à competente Câmara de Coordenação e Revisão para apreciação;
- após o prazo para recurso, remeta os autos à 1ª Câmara de Coordenação e Revisão do Ministério Público Federal para fins de homologação;
- adote as providências para publicação da presente decisão no sítio da Procuradoria da República no Estado do Ceará, na internet.

Fortaleza, 25 de janeiro de 2013.

MARCELO MESQUITA MONTE

Procurador da República