

[Identificação do processo] Nº 19.16.0948.0048715/2022-42/ 2022

Parecer nº 12/2022 - PGJMG/PROCON-MG/ASJUP

EMENTA: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE MINAS GERAIS (CRECI-MG) - POSSIBILIDADE DE ATUAÇÃO DO PROCON-MG - SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E CONSUMIDORES - EXERCÍCIO ILEGAL - ATIVIDADE IMOBILIÁRIA (NÃO INSCRITOS) - CORRETORES DE IMÓVEIS (PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS) INSCRITOS NO ESTADO DE MINAS GERAIS.

ASSUNTO: ANÁLISE DO TERMO DE COLABORAÇÃO TÉCNICA Nº 08/2009, QUE TEM COMO OBJETO O ESTREITAMENTO DAS RELAÇÕES INTITUCIONAIS ENTRE O MINISTÉRIO PÚBLICO DE MINAS GERAIS, POR INTERMÉDIO DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA E O CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE MINAS GERAIS (CRECI-MG), COM O ESTABELECIMENTO DE DIRETRIZES DE ATUAÇÃO CONJUNTA, PARA PROMOVER MELHOR RELAÇÃO ENTRE OS PROFISSIONAIS DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E CONSUMIDORES DOS SERVIÇOS POR ELES PRESTADOS.

1. RELATÓRIO

Trata-se de solicitação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais - CRECI/MG sobre a possibilidade de integração dos órgãos de assessoramento do PROCON-MG, quanto ao Termo de Cooperação Técnica, firmado entre aquele, e a Procuradoria do MPMG/CEAT. Nesse sentido, solicitam:

- Avaliar a possibilidade de descentralização dos procedimentos de exercício ilegal da profissão, atualmente concentrados na Promotoria de Justiça da Capital;
- Divulgar o termo de cooperação técnica 08/2009, sobretudo às Promotorias de justiça do interior do estado de Minas Gerais;
- Recepcionar os Delegados Regionais nas Promotorias das respectivas cidades onde o CRECI-MG possui filial.

Todos têm a finalidade maior que é aprimorar o combate ao exercício irregular da profissão de corretor de imóvel.

É o breve relato.

2. FUNDAMENTAÇÃO

Cinge a manifestação na possibilidade de atuação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis e do Procon-MG para promover uma melhor relação entre os profissionais da intermediação imobiliária e consumidores dos serviços por eles prestados e, notadamente, reprimir o exercício ilegal da profissão/atividade irregular da profissão.

Para tanto, é preciso identificar se tais demandas são afetas ao direito do consumidor, principalmente no que tange à:

- a) intermediação entre os profissionais da corretagem, imobiliária e consumidores dos serviços;
- b) repressão do exercício ilegal da profissão (não registrados);

c) repressão do exercício irregular da profissão (registrados).

2.1. Da intermediação entre os profissionais da corretagem, imobiliária e consumidores dos serviços

De início, é imperioso analisar se é de consumo a relação jurídica existente entre: a) locador-proprietário e locatário; b) locador-proprietário e imobiliária; c) locatário, com interveniência de imobiliária, com locador-proprietário[1].

Sobre o tema, foi elaborado por esta Assessoria, Parecer nº 16/2020 - PGJMG/PROCON-MG/ASJUP, disponível no link, <https://tinyurl.com/2pc27azk>, de onde se extrai as seguintes conclusões:

Na relação entre **locador-proprietário e locatário**, regida pela Lei Federal 8.245/1991, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, tem-se que não se aplica o Código de Defesa do Consumidor, considerando a ausência dos elementos formadores da relação jurídica de consumo (arts. 2º e 3º do referido diploma). Ou **seja, não há caracterização de consumidor e fornecedor.**

Já na relação entre **locador-proprietário e imobiliária**, há a constatação de um fornecedor especializado em administração de imóveis, **sendo, claramente, uma relação jurídica de consumo**. Isto é, tem-se a figura do consumidor que pretende, mediante remuneração, transferir os serviços envoltos à locação, e do outro lado, há o agente especializado em locar imóveis de terceiros, que faz disso uma atividade remunerada.

Ainda sobre o tema, a Lei Federal 6530/78, principalmente no que dispõem os arts. 2º, 3º e 6º, estabelece que, tanto os corretores quanto empresas imobiliárias podem exercer as mesmas atribuições conferidas aos técnicos de transações imobiliárias, desde que regularmente inscritas.

A relação entre **Locatário e Imobiliária**, para fins de estabelecimento de contrato de locação, **é também uma relação de consumo**, devendo ser tratada por princípios e normas do direito do consumidor. Senão porque, a imobiliária é uma pessoa jurídica que oferta, no mercado, um serviço remunerado (art. 3º do CDC); existe uma remuneração pelo serviço prestado (art. 3º, § 2º, do CDC). a remuneração é feita, no início, pelo locador e, após firmado o contrato de locação, pelo locatário; além disso, o locatário é, de modo irrefutável, a parte mais vulnerável diante da imobiliária, além de poder ser equiparado a consumidor apenas por estar exposto à prática de um fornecedor, que é a imobiliária (art. 4º, I, e 29 do CDC).

Nesse sentido, as atribuições do Procon quanto à intermediação entre corretor, imobiliária e consumidores dos serviços estariam restritas às relações de "**locador-proprietário e imobiliária**" e/ou "**locatário e imobiliária**".

2.2 Reprimir o exercício ilegal da profissão (não registrados);

Quanto à atribuição de auxiliar a repressão do exercício ilegal da profissão (não registrados), é necessário conhecer, preliminarmente que, para se tornar um corretor de imóveis é necessária a formação profissional e registro profissional.

Nesse sentido, o artigo 2º da Lei Federal nº 6.530/1978 alude que o “exercício da profissão de corretor de imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias” (TTI), enquanto o artigo 4º da mesma lei reza que “a inscrição do Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica será objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis”.

O ato de intermediação é de competência exclusiva do Corretor de Imóveis. Dentro desse contexto, a Constituição Federal prevê que: “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”. (art. 5º, XIII, da CF/88). **Portanto, para exercer a profissão de Corretor de Imóveis, é preciso qualificação de técnico ou de gestão em transações imobiliárias e habilitação no Conselho de Fiscalização Profissional – CRECI.**

Nesse sentido, inclusive, o próprio STJ considera como contravenção penal a conduta do agente que exerce a corretagem de imóveis sem estar registrado no CRECI:

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. T3 - Terceira seção. Conflito de competência CC 104.924/MG. Rel. Ministro Jorge Mussi. Julgado em 24/03/2010. DJE 19/04/2010)

Deve ser ressaltado que o próprio STJ reconhece que aquele que exerce a atividade de corretagem, ainda que não inscrito no CRECI, tem direito ao recebimento da comissão de corretagem, tendo em vista que o objeto não se torna ilícito pelo fato de o contratado não ter inscrição no CRECI, afinal o objeto (negócio a ser intermediado) não se confunde com a pessoa com quem se contratou:

RECURSO INOMINADO. COBRANÇA. VENDA DE IMÓVEL RURAL. CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO DE UM DOS RÉUS AO PAGAMENTO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSOS DO RÉU. TESE DE AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DE CORRETOR. RÉU BENEFICIADO PELA VENDA DO IMÓVEL. APROXIMAÇÃO E RESULTADO ÚTIL DEMONSTRADOS. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CRECI. FATO IRRELEVANTE PARA FINS DE REMUNERAÇÃO DE SERVIÇO DE CORRETAGEM PRESTADO. CONDENAÇÃO MANTIDA. RECURSO DO AUTOR. CORRESPONSABILIDADE DO RÉU PAULO SILVIO. FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO NÃO DEMONSTRADO. PARTE NÃO USUFRUIU DO SERVIÇO DE CORRETAGEM. DESCONHECIMENTO SOBRE A CONTRATAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 46 DA LEI 9099/95. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO. RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO. Quanto as teses a respeito da comprovação da relação que dá origem ao dever de pagar comissão por corretagem, destaque-se da sentença a ser mantida:” Inconteste, pois confesso, que o Segundo Requerido assinou a documentação junto com seus irmãos, quando da venda da área de terras que lhe cabiam por herança, porém o mesmo já havia vendido a mesma conforme parágrafo anterior. Ficou claro na oitiva da testemunha Osmael que o Requerente fora contratado pela família do Segundo Requerido, e que todos os herdeiros pagaram pelo serviço de corretagem prestado pelo Autor, exceto o Segundo Requerido. Em depoimento do Primeiro Requerido o mesmo novamente enfatiza que jamais contratou o Requerente, porém comprou a terra do Segundo Requerido. Sobre o valor recebido do Primeiro Requerido pago pelo Sr Wagner, o mesmo confessa que recebeu um cheque relativo a uma dívida que havia entre os dois. **Ficou claro por todas as provas produzidas nos Autos, que o Segundo Requerido ficou sabendo de toda a negociação, acompanho a todos os herdeiros no cartório, sendo assim, tacitamente concordou com os termos da negociação e deve ao Requerente pelo serviço prestado.** De outro prisma o Primeiro Requerido (Paulo Silvio), pelas provas trazidas aos autos sequer soube da negociação, não podendo ser responsabilizada pela mesma” Precedente: RECURSO INOMINADO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO VERBAL. CONTROVÉRSIA ACERCA DO PAGAMENTO AJUSTADO. PREVALÊNCIA DO MONTANTE ALEGADO PELO RECLAMANTE DE 6% DO VALOR DO IMÓVEL. VALOR QUE SE ENCONTRA EM CONSONÂNCIA COM A TABELA DA FEDERAÇÃO NACIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA DA INSCRIÇÃO NO CRECI PARA PAGAMENTO DA COMISSÃO. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 5ª Turma Recursal dos Juizados Especiais - 0000861-56.2020.8.16.0036 - São José dos Pinhais - Rel.: Juíza Manuela Tallão Benke - J. 08.02.2021) (TJPR - 5ª Turma Recursal dos Juizados Especiais - 0002261-90.2018.8.16.0096 - Iretama - Rel.: JUÍZA DE DIREITO DA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CAMILA HENNING SALMORIA - J. 26.04.2021)

RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM - INTERMEDIÇÃO E NEGÓCIO CONCRETIZADO - COMISSÃO DEVIDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CRECI. MERA IRREGULARIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

I. O serviço de intermediação ou corretagem tem como objetivo aproximar as partes que pretendem realizar o negócio, bem como aconselhar quanto à sua conclusão, suas condições de celebração, a fim de que ocorra a conciliação dos interessados.

II. Comprovado nos autos que efetivamente ocorreu a intermediação no negócio

realizado, é devida a comissão de corretagem.

III. A ausência de inscrição do nome do autor junto ao cadastro regional dos corretores de imóvel - CRECI não se constitui óbice a cobrança pelos serviços de intermediação prestados se, diante do conjunto probatório, não há qualquer controvérsia sobre sua existência. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJBA. Classe: Apelação ,Número do Processo: 0017007-27.2012.8.05.0080, Relator (a): Carmem Lucia Santos Pinheiro, Quinta Câmara Cível, Publicado em: 08/03/2017)

Todavia, o fato do intermediador fazer jus ao recebimento, em homenagem ao esforço despendido, não o isenta do ilícito, devendo ele responder por perdas e danos, como adiante será demonstrado.

Quem promove intermediação de imóveis de terceiros sem possuir estes requisitos, comete o ilícito penal de exercer ilegalmente a profissão de Corretor de Imóveis. Tal conduta está prevista na Lei de Contravenções Penais como crime assim designado:

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.

Todos aqueles que trabalham ou anunciam a sua profissão como corretor de imóveis e não possuem um registro no CRECI da região estão cometendo o exercício irregular da profissão de corretor de imóveis. E, claro, cabem penalidades para isso.

Nesse sentido, **o próprio Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, tem como função fiscalizar as atividades de corretores e imobiliárias**, combatendo o exercício ilegal da profissão e regulando o mercado imobiliário, devendo, constadas as irregularidades, encaminhar a atuação ao órgão competente para julgar.

ADMINISTRATIVO. CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (CRECI). EXERCÍCIO PROFISSIONAL POR TERCEIRO NÃO INSCRITO NOS QUADROS. IMPOSIÇÃO DE MULTA. IMPOSSIBILIDADE. APELAÇÃO DESPROVIDA.- Descabida a preliminar de ilegitimidade de parte do apelante, uma vez que o auto de constatação nº 497671 e auto de infração nº 74909 (ID. 90252249 - fls. 10/11) foram realizados e emitidos pela autarquia - A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências, no entanto, não confere poderes para que o conselho aplique multas a pessoas não inscritas nos quadros da autarquia, como ocorre, in casu - Não obstante seja atribuição da apelante a fiscalização do exercício da profissão de corretor de imóveis, não há no referido diploma legal norma que estabeleça a possibilidade de imposição de multa contra terceiro estranho aos inscritos no quadro de corretores. Nesse sentido é iterativa a jurisprudência desta corte - Apelação desprovida. (TRF3 - Processo: ApCiv 0001956-31.2015.4.03.6103 SP. Órgão Julgador: 4ª Turma. Publicação: e - DJF3 Judicial 1 DATA: 12/11/2020. Julgamento: 9 de Novembro de 2020. Relator: Desembargador Federal ANDRE NABARRETE NETO).

TRIBUTÁRIO. ADMINISTRATIVO. AÇÃO ORDINÁRIA. CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. AUTUAÇÃO POR EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. IMPOSSIBILIDADE. (6) 1. O Conselho Regional de Corretores de Imóveis autuou a parte autora devido ao exercício ilegal de atividade privativa de corretor de imóveis, tendo em vista que não possuía a devida inscrição no órgão, nos termos da Lei 6.530 /78. 2. A intermediação de transações imobiliárias, sem o devido registro no CRECI, ou o anúncio/divulgação desse serviço sem a menção do número de inscrição CRECI, configura-se contravenção penal prevista no artigo 47 da lei 3.688/41 - Lei das Contravenções Penais . O descumprimento do referido dispositivo legal submete o infrator a processo judicial, cuja pena é de prisão simples, de 15 dias a três meses de detenção ou pagamento de multa. 3. **Ao CRECI cabe a apuração administrativa e o encaminhamento do termo de contravenção ao Juízo competente, para averiguar a eventual ocorrência da contravenção penal de que trata o art. 47 do Decreto-lei 3.688 /41. Assim, não há que se falar em ilegalidade por parte da fiscalização do CRECI, a qual detém a competência para efetuar a autuação e encaminhá-la ao judiciário para a aplicação de sanção.** 4. O autor não logrou êxito em comprovar a ilegalidade da atuação lavrada, e da ação penal movida, em razão de contravenção tipificada pelo exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis. Assim, não foi configurado o ato ilícito do CRECI, devido à ausência de demonstração ostensiva de abuso de poder, ofensa à honra, imagem, respeito social e à integridade física e psicológica do autor. Inviável o pedido de reparação por dano moral e/ou material. 5. Apelação não provida. (TRF2.

Isso porque os Conselhos profissionais possuem competência fiscalizatória e poder de polícia, com atributo de autoexecutoriedade, permitindo a imposição de medidas coercitivas aos estabelecimentos que estão sob sua fiscalização.

Nesse sentido, o Tribunal de Contas da União, ao realizar auditoria no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Espírito Santo (CRECI -ES), assim concluiu:

(...)

7. A Constituição Federal estabelece, em seu artigo 21, a competência da União Federal para estabelecer a organização e inspeção do trabalho a qual, em sentido amplo, engloba a fiscalização das profissões:

‘Art. 21. Compete à União:

(...)

XXIV - organizar, manter e executar a inspeção do trabalho;’

8. O texto constitucional prevê, ainda, que a União Federal detém a competência privativa para legislar sobre as condições para o exercício profissional, conforme disposto em seu artigo 22, inciso XVI. A União passou a delegar progressivamente a sua função de fiscalizar o exercício profissional, criando por meio de leis específicas os denominados Conselhos de Fiscalização Profissional: pessoas jurídicas de direito público, detentoras de autonomia administrativa e financeira e sujeitas ao controle do Estado para exercer a fiscalização do exercício profissional. Note-se que a competência privativa para legislar sobre a organização do sistema nacional de emprego e as condições para o exercício das profissões continua vinculada à União, ao passo que aos denominados Conselhos de Fiscalização Profissional foi delegada a competência para aplicação da legislação nacional relacionada ao exercício da profissão.

11. Isto decorre da natureza jurídica dessas entidades, qualificadas como autarquias em regime diferenciado. De uma maneira geral, as leis que instituíram os conselhos de fiscalização estabeleceram expressamente a personalidade jurídica de direito público para essas entidades, embora nem todas tenham sido denominadas autarquias.

15. No âmbito do Tribunal de Contas da União, entendeu-se em diversas assentadas que os Conselhos de Fiscalização de Profissões Regulamentadas têm natureza autárquica, ainda que diferenciada, visto que detêm capacidade tributária ativa, imunidade tributária e múnus público decorrente do exercício do poder de polícia delegado pelo Estado. Esses atributos são, segundo o entendimento do TCU, suficientes para fazer incidir sobre os Conselhos as normas gerais e princípios de direito público.

16. Em resumo, uma vez que as contribuições que compõem as receitas dos conselhos são públicas, devem ser utilizadas em consonância com os princípios básicos da Administração Pública, tais como o da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da supremacia do interesse público sobre o privado, da motivação, da razoabilidade e da economicidade, ou seja, os conselhos não estão obrigados a observar a literalidade da legislação geral aplicável às entidades e órgãos públicos, mas apenas os princípios básicos da Administração Pública, cabendo às próprias organizações expedirem as normas internas que regulam a sua gestão.

(...)

20. No exercício das suas atribuições legais, os conselhos de fiscalização profissional devem zelar pela integridade e pela disciplina das diversas profissões. O poder de fiscalizar emana do poder de polícia e requer para, seu pleno exercício, a discricionariedade, a coercibilidade e a autoexecutoriedade, podendo implicar restrições de direitos individuais em favor dos interesses maiores da coletividade.

(Tribunal de Contas da União TCU - Relatório de Auditoria (RA): RA 02351720174 - Órgão Julgador: Plenário. Responsável: Aurelio Capua Dallapicula (019.826.467-48)., Conselho Regional de Corretores de Imóveis 13ª Região (Creci-ES). Relator: WEDER DE OLIVEIRA. Julgamento: 21 de Fevereiro de 2018)

Como concluiu, em 2021, o Tribunal Regional Federal da 5.ª Região, “os conselhos profissionais, órgãos criados por lei federal para exercer atividades que visam controlar e fiscalizar o exercício das profissões

regulamentadas, típica atividade estatal e de eminente interesse público e social, são investidos de poder de polícia administrativa outorgado pelo Estado”.

Poder Judiciário Tribunal Regional Federal da 5ª Região Gabinete do Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira AC 0823961-23.2019.4.05.8300 APELANTE: CONSELHO REGIONAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS DE PE ADVOGADOS: BRUNO MOURA DE SOUZA LEÃO E OUTROS APELADA: ACCESS SOLUCOES EM TECNOLOGIA LTDA - ME SENTENÇA: JUIZ FEDERAL FREDERICO JOSÉ PINTO DE AZEVEDO REL.: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGÉRIO FIALHO MOREIRA - 3ª TURMA EMENTA ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO QUE VISA COMPELIR EMPRESA A EFETUAR REGISTRO PROFISSIONAL NO CONSELHO REGIONAL DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. DESNECESSIDADE DE INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. DECLARAÇÃO DE OFÍCIO DA EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. APELAÇÃO PREJUDICADA. 1. Apelação cível interposta pelo Conselho Regional dos Representantes Comerciais de Pernambuco - CORE/PE contra sentença que, em ação de rito comum, julgou improcedente o pedido, ao entendimento de que a empresa apelada não está obrigada a registrar-se no aludido Conselho Profissional. 2. O CORE/PE ajuizou a ação objetivando compelir a empresa ACCESS SOLUCOES EM TECNOLOGIA LTDA - ME a efetuar o registro da pessoa jurídica no Conselho. 3. A Lei nº 4.886/65, que criou os Conselhos Federal e Regionais dos Representantes Comerciais, previu a obrigatoriedade de registro dos que exerçam a representação comercial autônoma no respectivo conselho regional (art. 2º). A Lei nº 6.839/80 estabeleceu igualmente que é obrigatório o registro das empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício de profissões, em razão da atividade básica exercida ou em relação àquela pela qual presta serviços a terceiros (art. 1º). **4. Os conselhos profissionais, órgãos criados por lei federal para exercer atividades de controlar e fiscalizar o exercício das profissões regulamentadas, típica atividade estatal e de eminente interesse público e social, são investidos de poder de polícia administrativa outorgado pelo Estado. Nesse aspecto, tais entes possuem competência fiscalizatória e poder de polícia, com atributo de autoexecutoriedade, permitindo a imposição de medidas coercitivas aos estabelecimentos que estão sob sua fiscalização, não havendo razão para transferir ao Judiciário uma atividade que é essencialmente sua.** 5. Esta eg. Terceira Turma alinhou o seu entendimento, outrora divergente, à jurisprudência pacífica deste Tribunal, no sentido da desnecessidade de intervenção do Judiciário para o fim almejado, considerando caracterizada a ausência de interesse processual. Precedentes: AC 0805962-62.2016.4.05.8300, Desembargador Federal Cid Marconi, 3ª Turma, julg. em 21/05/20; AC 0813629-83.2017.4.05.8100, Des. Federal Manoel Erhardt, 4ª Turma, julg. em 10/03/20; AC 0813726-83.2017.4.05.8100, Des. Federal Paulo Cordeiro, 2ª Turma, julg. em 04/06/19; AC 0806723-93.2016.4.05.8300, Des. Federal Francisco Roberto Machado, 1ª Turma, julg. em 06/09/18. 6. Tratando-se de matéria de ordem pública, declara-se de ofício a extinção do feito sem resolução de mérito, por falta de interesse de agir, e julga-se prejudicada a apelação.

(TRF-5 - Ap: 08239612320194058300, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGÉRIO DE MENESES FIALHO MOREIRA, Data de Julgamento: 29/04/2021, 3ª TURMA)

O Superior Tribunal de Justiça coaduna com esse entendimento:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. CONSELHOS PROFISSIONAIS. REGISTRO. ATIVIDADE BÁSICA DA EMPRESA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. 1. Trata-se, na origem, de Ação Declaratória de inexigibilidade de registro nos quadros do Conselho Regional de Química e de contratação de responsável técnico químico, bem como de inexigibilidade de créditos tributários decorrentes dessa obrigatoriedade. **2. O ordenamento jurídico confere competência fiscalizatória própria das entidades públicas aos Conselhos Profissionais, considerando a relevância da sua missão institucional para o adequado exercício das atividades econômicas e sociais.** 3. Não obstante o fim público e a nobreza dessas instituições profissionais, devem estas observar os estreitos limites da autorização legal conferida pela norma de regência, de modo que o seu agir não desborde para a indevida interferência na liberdade profissional das empresas e individual das pessoas naturais que atuam no campo da atividade econômica ou no serviço público. **4. O poder de polícia dos Conselhos de Fiscalização abrange, além da cobrança das anuidades das pessoas naturais ou jurídicas, também a verificação de documentos ou o ingresso no estabelecimento para averiguação da regularidade do exercício profissional, mas somente se torna legítima caso haja relação direta entre a atividade da empresa e as competências institucionais do ente fiscalizador, o que não ocorreu na hipótese dos autos.** 5. Aplica-se ao caso concreto, mutatis mutandis, o

entendimento firmado pela Primeira Seção do STJ no julgamento dos Temas Repetitivos 616 e 617 no sentido de que "O registro da pessoa jurídica no conselho de fiscalização profissional respectivo faz-se necessário quando sua atividade básica, ou o serviço prestado a terceiro, esteja compreendida entre os atos privativos da profissão regulamentada, guardando isonomia com as demais pessoas físicas que também explorem as mesmas atividades". Nesse mesmo sentido: AgInt no REsp 1.478.574/SP, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe 17/3/2017; AgRg no AREsp 366.125/SC, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 10/12/2013. 6. Dessume-se que o Acórdão recorrido está em sintonia com o atual entendimento do STJ, razão pela qual não merece prosperar a irresignação. Incide, in casu, o princípio estabelecido na Súmula 83/STJ: "Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". Cumpre ressaltar que a referida orientação é aplicável também aos recursos interpostos pela alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal de 1988. Nesse sentido: REsp 1.186.889/DF, Segunda Turma, Relator Ministro Castro Meira, DJe de 2.6.2010. 7. Contrariar a tese adotada pelo Tribunal de origem, que afastou a competência da parte recorrente para exercer atividade fiscalizatória em empresa cujo objeto social (atividade básica) não possui pertinência com o seu campo de atuação, demanda revisão do conjunto probatório dos autos para afastar as premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão recorrido. Aplica-se, portanto, o óbice da Súmula 7/STJ. 8. Recurso Especial não provido. (STJ. T2 - Segunda Turma. Processo: REsp 5060460-06.2016.4.04.7000 PR 2018/0204592-7. Publicação: DJe 11/03/2019. Julgamento: 11 de Dezembro de 2018. Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN)

Ademais, os conselhos de fiscalização profissional possuem natureza jurídica de autarquia, sujeitando-se, portanto, ao regime jurídico de direito público. O registro no conselho de fiscalização profissional está vinculado à atividade básica ou à natureza dos serviços prestados pela empresa, por força do que dispõe o artigo 1º da Lei Federal nº 6.839/1980.

Os conselhos de fiscalização profissional são previstos na Lei Federal nº 9.649/98, em seu art. 58, segundo o qual "os serviços de fiscalização de profissões regulamentadas serão exercidos em caráter privado, por delegação do poder público, mediante autorização legislativa". O dispositivo decorre da necessidade de zelar pela qualidade dos serviços técnicos, competência da União fixa no art. 5º, XIII, e art. 21, XXIV, da Constituição.

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. REMESSA NECESSÁRIA. CONSELHOS PROFISSIONAIS. FUNÇÃO FISCALIZATÓRIA E REGULAMENTADORA. RELAÇÃO DE CONSUMO DESCARACTERIZADA. I - Tendo em vista a função fiscalizatória e regulamentadora dos Conselhos Profissionais frente a seus filiados, não merece reparo o julgado monocrático que **descaracterizou a relação estabelecida entre o Conselho Regional de Enfermagem e determinada filiada como de consumo**, invalidando decisão administrativa proferida pela autoridade indicada como coatora. II- Remessa oficial desprovida. Sentença confirmada. (TRF-1 - REOMS: 00114183820034013500, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL SOUZA PRUDENTE, Data de Julgamento: 24/08/2010, OITAVA TURMA, Data de Publicação: 17/09/2010)

Elencamos abaixo os principais entendimentos do Superior Tribunal de Justiça sobre conselhos profissionais destacados na edição do [\[2\]](#) de 18/10/2019, ferramenta que mostra além das teses, os precedentes mais recentes sobre o tema, até a data da publicação do documento.

(...)

5) Os conselhos profissionais têm poder de polícia para fiscalizar as profissões regulamentadas, inclusive no que concerne à cobrança de anuidades e à aplicação de sanções.

6) A partir da vigência da Lei 12.514/2011, o fato gerador para a cobrança de anuidades de órgão de fiscalização profissional é o registro no conselho e não mais o efetivo exercício da profissão.

7) As anuidades devidas aos conselhos profissionais constituem contribuição de interesse das categorias profissionais, de natureza tributária, sujeita a lançamento de ofício.

10) Compete à Justiça Federal processar e julgar execução fiscal promovida por Conselho de Fiscalização Profissional. (Súmula 66/STJ).

Em que pese não ser atribuição do Procon-MG reprimir o exercício ilegal de profissões, isso ocorre quando o órgão investiga e combate os serviços impróprios para o consumo, considerando o disposto no § 2º do artigo 20 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, são impróprios ao uso e consumo os serviços de corretagem de imóveis praticados por agente sem a devida inscrição no CRECI, devendo haver a investigação dos órgãos de defesa do consumidor.

Ou seja, a oferta de serviços de corretagem de imóveis no mercado de consumo enquadra-se no art. 3º da Lei Federal nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), podendo o Procon-MG averiguar a regularidade da prestação. O inc. VIII, art. 39, do CDC, por sua vez, proíbe o fornecedor de colocar no mercado serviços em desacordo com as normas de órgãos oficiais.

Ora, pois, se há norma que especificamente relata a necessidade de curso especializante, bem como, inscrição no Conselho Regional de Corretores respectivo, ao exercer a profissão, manifestamente em desacordo com a legislação que a regulamenta, o profissional está exercendo, ou ainda que ofertando, serviços em desacordo com as normas de órgãos oficiais, o que é rechaçado pelo Código Consumerista.

Assim, a exigência de inscrição é medida que concretiza a boa-fé nas relações consumeristas, vez que atua em favor da confiança do consumidor quanto às condições negociais. Nesse sentido, deve-se, inclusive, atentar para a necessidade de identificação do profissional perante o contratante/consumidor, por meio de prova de habilitação profissional e de representação (procuração), como medida de lealdade negocial.

Consequência da ausência dessa lealdade perseguida, há relação direta com o equilíbrio do negócio, configurando abuso de direito por ofensa à boa-fé objetiva como cláusula geral, com fundamento no princípio inserido no art. 4º, inciso III, do CDC.

Salienta-se, entretanto, que apesar deste viés consumerista da ausência de registro, frente ao consumidor lesado (ou potencialmente), ainda assim, **o controle do registro e respectiva arrecadação da anuidade constitui atividade compreendida no poder de polícia administrativo típico/próprio dos Conselhos Regionais, não se traduzindo, portanto, em uma relação de consumo entre Administração e Administrados.**

2.3. Reprimir o exercício irregular da profissão (registrados).

Quanto à **repressão do exercício irregular da profissão (registrados)**, há outros dispositivos que podem fazer com que o corretor trabalhe de maneira irregular. Nesse sentido, os artigos 20 da Lei nº 6.530/78, e 38 do Decreto nº 81.871/78 disciplinam as infrações que podem ser cometidas pelos profissionais devidamente inscritos no respectivo conselho:

- Transgredir normas de ética profissional;
- Prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;
- Exercer a profissão quando impedido de fazê-lo ou facilitar, por qualquer meio, o seu exercício aos não inscritos ou impedidos;
- Anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
- Fazer anúncio ou impresso relativo à atividade profissional sem mencionar o número de inscrição;
- Anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
- Violar o sigilo profissional;
- Negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantia ou documento que lhe tenham sido entregues a qualquer título;
- Violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;
- Praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime de contravenção;
- Deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional;
- Promover ou facilitar a terceiros transações ilícitas ou que por qualquer forma prejudiquem interesses de terceiros;
- Recusar a apresentação de Carteira de Identidade Profissional, quando couber.

Não há dúvida que esta relação também é caracterizada nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, já que a imobiliária ou o corretor, ainda que pessoa física, se dedica à prestação de serviços de intermediação de venda e a pessoa comitente se caracteriza como consumidora.

Nesse sentido, quanto à má prestação do serviço, tem-se, à luz do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor: [...] III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características,

composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

As jurisprudências dos nossos Tribunais Pátrios já estão pacificadas sobre a responsabilidade civil do corretor de imóveis que atua com negligência nas transações imobiliárias:

APELAÇÃO. Corretagem. Ação de indenização por danos materiais e morais, julgada improcedente. (...) Mérito. Dano material. **Prestação defeituosa dos serviços do corretor ao não providenciar as certidões pessoais dos vendedores do imóvel.** Existência de reclamação Trabalhista proposta contra o vendedor, com sentença de parcial procedência, bem antes da celebração do negócio. Necessidade de cientificação prévia do comprador acerca da existência da ação trabalhista. Descumprimento, pelo corretor, do dever de agir com a diligência e prudência esperadas. Posterior penhora, arrematação e expropriação do imóvel adquirido pelo autor. Perda da propriedade. **Prejuízo demonstrado por culpa do vendedor e, solidariamente, do corretor. Responsabilidade solidária também entre o dono da imobiliária e o corretor autônomo que se utilizou das dependências do estabelecimento comercial para prestar os serviços de corretagem.** Indenização devida, correspondente ao valor pago para a aquisição do imóvel, com correção monetária a partir da distribuição da ação e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. - Restituição de honorários advocatícios contratuais. Impossibilidade. Contratação de advogado para a defesa judicial de interesse da parte que não constitui ato ilícito ensejador de dano material (perdas e danos), mas exercício constitucional do direito ao contraditório e da ampla defesa, além de acesso à Justiça. Inteligência dos arts. 389, 395 e 404, todos do Código Civil. Precedentes do C. STJ. - Dano moral. Falha na prestação dos serviços pelo réu que não se eleva ao patamar de dano extrapatrimonial indenizável invocado pelo autor. Inadimplemento contratual caracterizado. Ausência de situação excepcional. Abalo moral não configurado. - Sucumbência proporcional diante dos pedidos formulados. Condenação das partes na proporção de 50% das custas e despesas processuais, e ao pagamento dos honorários advocatícios ao patrono da parte contrária, fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação, observada a gratuidade da justiça concedido ao autor. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 004345-38.2014.8.26.0642; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/07/2019; Data de Registro: 01/08/2019) Grifos nossos

Assim, por todo o exposto, **em se tratando da relação entre a imobiliária e o consumidor, tem-se que cabe ação dos órgãos de proteção e defesa do consumidor para reprimir o exercício irregular da profissão (registrados), quando se trata de conduta abusiva:**

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios: (Redação dada pela Lei nº 9.008, de 21.3.1995)

VI - coibição e repressão eficientes de todos os abusos praticados no mercado de consumo, inclusive a concorrência desleal e utilização indevida de inventos e criações industriais das marcas e nomes comerciais e signos distintivos, que possam causar prejuízos aos consumidores;

Aqui, cabe ressaltar que há possibilidade do consumidor ser pessoa jurídica. É a relativização da restrição da

Teoria Finalista, que ocorre desde que haja vulnerabilidade no caso específico, o consumidor, para que assim seja denominado, deve ser vulnerável.

Nesse sentido, a Ministra Nancy Andrichi no julgamento do Recurso Especial nº 1.173.060 - CE (2010/0002426-5) assevera:

(...) Contudo, mais recentemente, esta Corte tem notado a necessidade de abrandar os seus rigores em algumas situações nas quais fique evidenciada a existência de clara vulnerabilidade da pessoa física ou jurídica adquirente de produto ou serviço, mesmo que, do ponto de vista técnico, ela não possa ser considerada destinatária final. Assim, esta 3ª Turma já reputou ser consumidora a pequena costureira que adquire máquina de bordar para utilização em seu ofício profissional (REsp 1.010.834/GO, de minha relatoria, DJe de 13/10/2010); o caminhoneiro que adquire veículo essencial para o trabalho que desempenha em sustento de sua família (REsp 716.877/SP, Rel. Min. Ari Pargendler, DJ de 23/4/2007) e o pequeno agricultor que adquire sementes para o plantio em sua propriedade (AgRg no REsp 1.200.156/RS, Rel. Min. Sidney Beneti, DJe de 14/10/2010) – conquanto haja, nesta última hipótese, também um precedente contrário (REsp 1.132.642/PR, Rel. Min. Massami Uyeda, DJe de 18/11/2010). Em todos esses precedentes o aspecto especial de vulnerabilidade do adquirente foi demonstrado. (MINISTRA NANCY ANDRIGHI, Julgamento do Recurso Especial nº 1.173.060 - CE (2010/0002426-5)).

2.4. Da independência funcional do Promotor

Ressalvas as diferenças processuais e materiais, é importante considerar aqui a apuração dos fatos na seara consumerista pelo Procon, uma vez que o Conselho Regional de Corretores de Minas Gerais possui poder de polícia administrativa, que constitui ato vinculado às normas próprias. Assim, sugere-se, antes da atuação deste órgão:

Seja a referida autarquia oficiada a informar sobre a instauração de eventual processo administrativo, fatos e condutas apurados a partir dos autos de infração, exigências de adequações legais a serem impostas ao fornecedor e sanções possíveis/cabíveis. Observamos que tal medida é necessária a fim de evitar o *bis in idem*. Nesse sentido, a partir do Parecer Jurídico nº 16/2021 - PGJMG/PROCON-MG/SECP/ASJUP, conclui-se:

- a. Preliminarmente é necessário avaliar o bem jurídico tutelado, fundamentando eventual atuação do Procon-MG na repercussão do fato na esfera do consumidor, ou seja, é imprescindível que o fato enseje alguma violação efetiva (ou em potencial) à proteção e defesa do consumidor (art. 6º, I, CDC). Tem-se no caso, a oferta no mercado de consumo, de serviço impróprio (arts. 20, §2º; 39, VIII, CDC).
- b. Em razão da independência funcional dos Promotores de Justiça, nos casos em que aportar à Promotoria de Justiça autos lavrados por órgãos de fiscalização concorrentes, ficará a critério da autoridade administrativa arquivá-lo ou instaurar procedimento próprio.
- c. Ressalvada a apuração em esfera diversa da já apreciada, se o fato versar sobre o mesmo bem jurídico, devidamente sancionado no órgão de origem, a princípio, havendo coincidência integral dos fatos em ambos os feitos, não é possível a atuação administrativa concomitante, a partir de um mesmo ato/documento fiscalizatório, ainda que emitido por órgão concorrente (que direta ou indiretamente aborde a proteção e defesa do consumidor).

Salienta-se que o controle do registro e respectiva arrecadação da anuidade constitui atividade compreendida no poder de polícia administrativo típico/próprio dos Conselhos Regionais, não se traduzindo, portanto, em uma relação de consumo entre Administração e Administrados.

Lado outro, cumpre informar que, ressalvada a independência funcional do Promotor de Justiça responsável pelo feito, caberá atuação do Procon-MG em razão do risco efetivo ou em potencial à lesão do bem jurídico tutelado (saúde e segurança dos consumidores), quanto ao exercício ilegal de profissão regulamentada, ou do ainda do exercício irregular, seja por pessoa física ou jurídica, a fim de evitar defeitos nos serviços como consequência dos vícios materiais e formais, quando da oferta no mercado de consumo, de serviços típicos de corretagem.

Por fim, considerando que os próprios conselhos profissionais dispõem de um arcabouço de normas e regimentos internos, os quais regulamentam a fiscalização dos respectivos profissionais, bem como das pessoas jurídicas que prestam referidos serviços, e prevê sanções, a teor do que dispõem as resoluções próprias, não cabendo a princípio a intervenção do Procon-MG, por estar descaracterizada a relação de consumo entre pessoa física/jurídica e respectivos conselhos. Ficarà a cargo de cada Promotor de Justiça/Autoridade Administrativa, entretanto, avaliar em cada caso concreto se o bem jurídico tutelado envolve repercussão do fato na esfera do consumidor, ou seja, é imprescindível que o fato enseje alguma violação efetiva (ou em potencial) à proteção e defesa do consumidor (art. 6º, I, CDC).

3. CONCLUSÃO

Vejamos as cláusulas do termo que se correlacionam com este órgão ministerial:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

O presente Termo tem por objeto o estreitamento das relações institucionais entre os partícipes, com o estabelecimento de diretrizes de atuação conjunta, **respeitadas suas respectivas esferas de atribuições**, para promover uma melhor relação entre os profissionais da intermediação imobiliária e consumidores dos serviços por eles prestados e, notadamente, reprimir o exercício ilegal da profissão/atividade imobiliária (não inscritos) e o exercício irregular da profissão dos corretores de imóveis, praticados por pessoas físicas e jurídicas (inscritos) no Estado de Minas Gerais.

(...)

2.1. Da Procuradoria/MP:

1. Representar e solicitar ao CRECI-MG, para que, no âmbito de suas atribuições, instaurar sindicâncias e processos administrativos para apuração de fatos relacionados ao exercício da atividade de corretagem, cujo conhecimento tenha ocorrido em razão de suas funções.

2. Fornecer orientação e apoio técnico ao CRECI-MG quando solicitado, visando à apuração de fatos decorrentes da má prática da atividade de corretagem, observada sua esfera de atuação institucional.

3. Promover a ação penal pública incondicionada, se for o caso, quando do recebimento de processos encaminhados pelo CRECI-MG, referentes a procedimentos ético-administrativos relativos a atos que, ao menos em tese, configurem infração penal.

4. Divulgar a existência do presente Termo, principalmente às Promotorias De Justiça Do Estado De Minas Gerais.

Assim, nos termos desta manifestação, conclui-se que as atribuições do Procon quanto à intermediação entre corretor, imobiliária e consumidores dos serviços estariam restritas às relações de "locador-proprietário e Imobiliária" e/ou "Locatário e Imobiliária". Ainda que, auxiliar a repressão do exercício ilegal da profissão (não registrados), é do próprio Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, que tem como função fiscalizar as atividades de corretores, e por consequência, não caberia ao Procon reprimir o exercício ilegal da profissão (não registrados). Outrossim, em se tratando da relação entre a imobiliária e o consumidor, tem-se que cabe ação deste órgão a reprimir o exercício irregular da profissão (registrados), quando trata-se de conduta abusiva.

Ante o exposto, sugere-se a inserção do item:

2.3 - Do PROCON-MG

1. Cooperar com o CRECI-MG no sentido da defesa da sociedade, mais especificamente quanto à seara consumerista, prestando, quando solicitado, apoio técnico na apuração decorrente da intermediação entre os profissionais da corretagem, imobiliária e consumidores dos serviços, sancionando a má prática de atividade de corretagem, no plano difuso e/ou coletivo, ressalvando a independência funcional do Promotor de Justiça responsável pelo feito.

2. Prestar auxílio ao CRECI-MG, quando solicitado, respondendo a quesitos formulados por este, ou pela Procuradoria/COAT, em procedimentos judiciais ou extrajudiciais, sobre questões afetas a estes termos.

3. Fornecer orientação e apoio técnico ao CRECI-MG, quando solicitado, visando apuração de fatos decorrentes da má prática da atividade de corretagem, buscando coibir qualquer tipo de ação irregular que prejudique o consumidor na área do Direito Imobiliário.

4. Atuar em razão do risco efetivo ou em potencial à lesão do bem jurídico tutelado (saúde e segurança dos consumidores), quanto ao exercício ilegal de profissão regulamentada, ou ainda do exercício irregular, seja por pessoa física ou jurídica, a fim de evitar falhas/defeitos nos serviços como consequência dos vícios materiais e formais, quando da oferta no mercado de consumo, de serviços típicos de corretagem, ressalvando a independência funcional do Promotor de Justiça responsável pelo feito.

5. Cooperar com a CRECI-MG na conscientização dos corretores quanto ao seu dever de boa-fé e transparência, bem como, os consumidores quanto ao dever de vigilando em relação ao

profissional devidamente inscrito no Conselho, capacitado e submetido a uma fiscalização.
6. Divulgar a existência do presente Termo, principalmente às suas representações regionais.

Belo Horizonte - MG, **data da assinatura**

Regina Sturm
Assessora Jurídica do Procon-MG
(Elaboração)

Ricardo Amorim
Assessora Jurídica do Procon-MG
(Revisão)

Christiane Pedersoli
Coordenadora da Assessoria Jurídica do Procon-MG
(Revisão)

Thainá de Oliveira Lage Cardoso
Estagiária de Pós-Graduação em Direito do Procon-MG
(Apoio Técnico)

De acordo com a Manifestação.
Belo Horizonte, 22 de junho de 2022

Christiane Pedersoli
Coordenadora da Assessoria Jurídica
(Revisão)

[1] Assessoria Jurídica do Procon/MG - Parecer nº16/2020 - Legalidade das locadoras de imóveis cobrar valor para emissão da fatura de cobrança

[2] https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%Aancia%20em%20Teses%20135%20-%20Conselhos%20Profissionais%20-%20I.pdf



Documento assinado eletronicamente por **CHRISTIANE VIEIRA SOARES PEDERSOLI, COORDENADOR II**, em 22/06/2022, às 16:00, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **REGINA STURM VILELA, ASSESSOR II**, em 22/06/2022, às 16:12, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **THAINA DE OLIVEIRA LAGE CARDOSO, ESTAGIARIO**, em 22/06/2022, às 16:28, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador **3153555** e o código CRC **156F4F30**.

Processo SEI: 19.16.0948.0048715/2022-42 / Documento SEI: 3153555

Gerado por: PGJMG/PROCON-MG/ASJUP

RUA GONÇALVES DIAS, 2039 15º ANDAR - Bairro LOURDES - Belo Horizonte/ MG
CEP 30140092 - www.mpmg.mp.br