

Ofício CRECI/MT 464/2022 - Pres.

Cuiabá-MT, 12 de setembro de 2022

Aos
Condomínios do estado de Mato Grosso
Srs. Síndicos

Assunto: Informações importantes sobre o “Exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis”

Prezado Sr(a).

Ao tempo que cumprimento Vossa Senhoria, pelo presente, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 19ª Região de Mato Grosso, neste ato representado pelo Presidente **Sr. CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA**, no uso das atribuições que lhe foram outorgadas por Lei, vem, por meio desta, diante da pertinência e do pleno interesse do CRECI/MT, na representatividade dos legítimos interesses da categoria profissional, consoante artigo 7º da Lei nº 6.530/78, **posicionar-se com informações de extrema importância acerca do exercício ilegal da profissão de Corretor de Imóveis, visto que tem chegado a este Conselho informações reiteradamente da prática do exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis dentro dos condomínios deste estado de Mato Grosso.**

Inicialmente, cabe confirmar que a profissão de Corretor de Imóveis é regulamentada pela Lei Federal nº 6.530/78, e que em seu artigo 3º ressalta que “**competem ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Na mesma linha de pensamento, o Decreto nº 81.871/1978 que regulamenta a Lei Federal nº 6.530/1978 diz:

Art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, em todo o território nacional somente será permitido:

I - ao possuidor do título de Técnico em Transações Imobiliárias, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da jurisdição; ou

II - ao Corretor de Imóveis inscrito nos termos da Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962, desde que requeira a revalidação da sua inscrição.

Art. 2º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária.

Portanto, para exercer a profissão de Corretor de Imóveis, é **preciso qualificação técnica em transações imobiliárias, juntamente, com a inscrição no Conselho de Fiscalização Profissional – CRECI/MT.**

Frisa-se, ainda, que é **competência exclusiva da classe profissional de Corretor de Imóveis realizar intermediação imobiliária, seja para compra, venda, permuta ou locação de imóveis.**

Ademais, o Corretor de Imóveis é toda pessoa física ou jurídica que serve de intermédio entre vendedor e comprador, ou seja, são pessoas mediadoras, com a finalidade precípua de

aproximar vendedor e comprador, numa operação comercial, e finda a operação, cessa a atuação do corretor, que deverá receber pelo seu trabalho uma comissão denominada corretagem.

Sendo assim, **quem promove intermediação de imóveis de terceiros sem possuir os requisitos estabelecidos pela Lei Federal nº 6.530/1978 e Decreto nº 81.871/1978, comete o ilícito penal de exercer ilegalmente a profissão de Corretor de Imóveis. Tal conduta está prevista na Lei de Contravenções Penais, vejamos:**

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.

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

Deste modo, em que pese não ser atribuição do CRECI/MT reprimir o exercício ilegal de profissões, **este possui a legitimidade para comunicar as autoridades competentes acerca dos fatos constatados, conforme prevê o artigo 5º, § 3º, do Código de Processo Penal, transcrevo:**

Art. 5º Nos crimes de ação pública o inquérito policial será iniciado:
(...)

§ 3º Qualquer pessoa do povo que tiver conhecimento da existência de infração penal em que caiba ação pública poderá, verbalmente ou por escrito, comunicá-la à autoridade policial, e esta, verificada a procedência das informações, mandará instaurar inquérito.

Desta forma, é importante destacar que tanto o condomínio dada a sua personalidade jurídica, quanto o síndico, ficam passíveis de responder cível e criminalmente pelos atos e fundamentos acima expostos, caso permitam, nas dependências do condomínio, que pessoas incorram no exercício ilegal da profissão de Corretor de Imóveis.

Neste sentido, é dever do Corretor de Imóveis auxiliar a fiscalização quanto ao exercício profissional da classe, não podendo assim, se eximir caso tome conhecimento de alguma irregularidade em seu meio profissional, conforme está disposto na RESOLUÇÃO-COFECI Nº 326/92, em seu art. 3º, inciso IX:

Art. 3º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação ao exercício da profissão, à classe e aos colegas:

IX – auxiliar a fiscalização do exercício profissional, cuidando do cumprimento deste Código, comunicando, com discrição e fundamentadamente, aos órgão competentes, as infrações de que tiver ciência;

O código de ética dos corretores de imóveis traz ainda, em seu art. 6º, diversas situações que são vedadas aos profissionais da classe no momento de sua atuação profissional, entre elas, a

de se acumpliciar a pessoas que exerçam ilegalmente a profissão de corretor de imóveis, conforme inciso IX:

Art. 6º - É vedado ao Corretor de imóveis:

IX – acumpliciar-se, por qualquer forma, com os que exercem ilegalmente atividades de transações imobiliárias;

Faz-se necessário destacar, **que o regramento da profissão estabelece como solidaria a responsabilidade de quem auxilia ou facilita o exercício ilegal da profissão através de estagiários, haja vista que a RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.127/2009**, traz em seu art. 12, a seguinte instrução:

Art. 12 – O concedente do estágio, assim como seu responsável técnico, se pessoa jurídica, e o supervisor do estágio, se houver, respondem solidariamente, nos termos da lei e do Código de Ética dos Corretores de Imóveis, por qualquer infração praticada pelo estudante estagiário, no exercício do estágio.

Portanto, é certo de que aqueles que possuem registro ativo no Conselho Regional, e que de alguma forma estejam contribuindo para o exercício ilegal da profissão de Corretor de Imóveis, seja auxiliando, facilitando ou até omitindo tal prática, **responderão disciplinarmente perante o CRECI/MT, haja vista que se trata de uma infração ética de natureza grave, conforme prevê o Código de Ética da classe.**

Desta feita, considerando o fato de que existe a prática do exercício ilegal da profissão e/ou a facilitação em muitos condomínios, inclusive através de seus colaboradores, informarem que determinada pessoa jurídica detém a exclusividade de intermediação naquele condomínio, o CRECI/MT de forma bem transparente **desaconselha a qualquer um que assim o faça, haja vista que o poder da venda figura nas mãos do legítimo proprietário do imóvel.**

Deste modo, gostaríamos de solicitar que o condomínio disponibilize este ofício a todos os colaboradores e demais prestadores de serviços nas dependências do condomínio, bem como, coloque este ofício em destaque nos murais do condomínio e locais de uso comum.

Enfim, contamos com vossa colaboração no sentido de **coibir essa prática em seu condomínio**, logo, reiteramos que continuaremos empenhados na missão incessante **de fiscalizar e reprimir o exercício ilegal da profissão de Corretor de imóveis em todos os condomínios do estado.**

Nesta oportunidade, aproveitamos para renovar nossos votos de elevada estima e distinta consideração.

Cordialmente,



CLAUDECIR CONTREIRA

Presidente Eleito triênio 2022/2024 - CRECI/MT