



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
29ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NATAL - DEFESA DO CONSUMIDOR  
Av. Floriano Peixoto, n. 550, Centro, Natal/RN, CEP: 59012-500, Fone/fax: (84) 3232-7171

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS VARAS CÍVEIS DA COMARCA DE NATAL/RN A QUEM ESTA COUBER POR DISTRIBUIÇÃO LEGAL,

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE,**

por intermédio da 29ª Promotoria de Justiça do Consumidor da Comarca de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, com endereço na Av. Mal. Floriano Peixoto, 550, Centro - Natal/RN - CEP: 59.020-500, vem à presença de Vossa Excelência propor a presente

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA  
com pedido de antecipação de tutela,**

o que faz com fulcro nos artigos 129, inciso III da Constituição Federal; 82 da Lei nº. 8.078/90; na Lei nº. 7.347/85, e na Lei Orgânica do Ministério Público nº. 141/96, em desfavor de **EMPRESA DE CONSTRUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA (ECM IMÓVEIS)**., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 10.693.521/0001-25, por seu representante legal, com endereço para citação e demais notificações de estilo na Avenida Engenheiro Roberto Freire, nº. 8829, Ponta Negra, Natal/RN, CEP: 59090-001, pelos fatos e fundamentos doravante aduzidos:

**-I-  
Dos fatos**

Trata-se o caso em tela de Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Estado do Rio Grande do Norte em face da pessoa jurídica EMPRESA DE CONSTRUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA (ECM Imóveis), ora fundamentada na constatação de que a Ré está facilitando o exercício da atividade de corretor de imóveis por pessoas não inscritas no órgão de classe, conforme comprovam os diversos processos administrativos instaurados pelo CRECI/RN juntados aos autos (Anexos I a IX).

Com efeito, o que decorre da documentação constante nos autos é que a

ECM Imóveis acoberta a prática ilícita em vértice, permitindo que pessoas que não são corretores de imóveis atuem em seu estabelecimento atendendo clientes.

São pessoas, portanto, não habilitadas que se apresentam ao público consumidor através de qualificações que, em verdade, não possuem. Com a referida conduta abusiva lesam os direitos dos consumidores relacionados à veracidade da informação quando da prestação dos serviços de corretagem que oferecem (art. 6º, incisos III e IV do CDC).

Veja-se, por oportuno, que a prática é grave a ponto de ensejar a sua tipificação penal, conforme dispõe o art. 47 do Decreto-Lei nº. 2.848/40 (fls. 05/06).

Válido mencionar, ainda, que, ao assim agir, a Ré vem a violar também o disposto na Lei nº. 6.530/78 e o Decreto nº. 81.871/78, diplomas responsáveis pela regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis (fls. 07-08).

Na tentativa de regularizar a atividade da parte Ré, foi ofertada a possibilidade de formalização de Termo de Ajustamento de Conduta (fls. 606-608), a qual foi tacitamente refutada (fl. 610).

Logo, em face do verdadeiro acinte aos direitos consumeristas verificado diante da conduta ilícita perpetrada pela ECM Imóveis, verifica-se a premente necessidade de intervenção judicial para proteção e garantia dos direitos afetados no caso concreto, sendo o que se requer.

**-II-  
Dos fundamentos**

**-II.1-  
Da demonstração da conduta ilícita da parte Ré**

Inicialmente, cumpre demonstrar cabalmente que a parte Ré está a descumprir os preceitos legais que impõem que a atividade de corretagem de imóveis seja desempenhada por profissional habilitado junto ao órgão de classe.

Trata-se de determinação contida nos arts. 2º, 3º e 20, inciso II, da Lei nº.6.530/78, e arts. 1º, 2º e 38, inciso III, do Decreto nº. 81.871/79, textos responsáveis pela regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis:

Lei nº. 6.530/78.

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.

(...)

Art 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:

(...)

II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;

-----  
Decreto nº. 81.871/79.

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.

(...)

Art 38. Constitui infração disciplinar da parte do Corretor de Imóveis:

(...)

III - exercer a profissão quando impedido de fazê-lo ou facilitar, por qualquer meio, o seu exercício aos não inscritos ou impedidos;

Veja-se, a esse respeito, que a Lei nº. 6.530/78 e o Decreto nº. 81.871/79 encontram-se na linha do que preceitua a Constituição Federal, no sentido de que esta dispõe, em seu art. 5º, XIII, que *é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei exigir*. Trata-se, sem sombra de dúvidas, de norma constitucional cuja eficácia foi restringida em razão da vigência dos textos infraconstitucionais em vértice.

Nesse diapasão, cumpre observar que às laudas 293-300 foram compiladas todas as informações constantes da documentação apresentada pela Corretora ECM às laudas 26 a 292, bem como dos processos administrativos que compõem os Anexos I a IX encaminhados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte. Tal documentação diz respeito aos casos em que as exigências dos diplomas legais acima transcritos não foram cumpridas.

Dessa forma, foram particularizados todos os casos em que foi detectada irregularidade de registro junto ao CRECI/RN, bem como oportunizada a defesa da parte Ré, a fim de que a mesma comprovasse a regularidade das suas atividades (despacho de fls. 301-302).

Em que pese a solicitação do *Parquet*, às fls. 307 a 599, a Demandada restringiu-se a apresentar documentação a respeito de alguns poucos casos mencionados no despacho de laudas 301-302, omitindo-se em relação a quase todas as pessoas especificadas

na tabela que acompanhou o despacho de fls. 301-302.

Ainda sobre a questão, importante e oportuno ressaltar que a Demandada não só admite a prestação de serviços por parte de pessoas não habilitadas perante o CRECI/RN, mas também de pessoas que sequer possuem alguma qualificação técnica para atuar na área. São os casos, por exemplo, de Ronaldo do Amaral Pessoa (fls. 76-79), Catharina de Melo Ribeiro (fls. 212-217), Carla Adriana Rodrigues Gonçalves Alves (fls. 507-521) e Wisler José de Souza (fls. 588-599).

Restou evidenciado, portanto, que a ECM Imóveis mantém em seus quadros pessoas não qualificadas e não credenciadas junto ao CRECI/RN, em claro desatendimento aos comandos legais que estabelecem que a atividade de Corretor de Imóveis é privativa de profissionais habilitados e registrados.

#### **-II.2-**

**Da prática abusiva perpetrada e da violação do direito à informação, transparência e boa-fé: Arts. 4º, inciso III, 6º, incisos III e IV, do Código de Defesa do Consumidor; arts. 2º, 3º e 20, inciso II, da Lei nº.6.530/78; e os arts. 1º, 2º e 38, inciso III, do Decreto nº. 81.871/79.**

O art. 6º, inciso III, do CDC, determina a obrigatoriedade de fornecimento de dados específicos sobre os produtos e serviços postos no mercado pelo fornecedor, gerando verdadeiro direito à informação adequada ao consumidor. Eis a literalidade do dispositivo:

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 e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

(...)

A informação, como um dos princípios norteadores das relações de consumo, tem como principal fundamento a educação e a harmonia de fornecedores e consumidores quanto aos seus direitos e deveres, tudo com vistas à melhoria do mercado de consumo (art. 4º, IV, CDC).

O âmbito de abrangência do Princípio da Informação – consoante leciona Antônio Carlos Efiging – é amplo, já que engloba vários momentos da relação de consumo, razão pela qual *“pode ser considerado a mais importante baliza norteadora das regras inerentes à Política Nacional de Relação de Consumo”*.<sup>1</sup>

Quanto ao mesmo Princípio, ressalta ainda o professor Rizzato Nunes que *“na sistemática implantada pelo CDC, o fornecedor está obrigado a prestar todas as informações acerca do produto e*

<sup>1</sup> Bancos de Dados e Cadastro de Consumidores. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 90.

*do serviço, suas características, qualidades, riscos, preços e etc., de maneira clara e precisa, não se admitindo falhas ou omissões”.*

O Código de Defesa do Consumidor contempla também, em seu art. 4º, inciso III, o Princípio da Boa-fé nas relações de consumo, como instrumento fundamental nas relações entre consumidores e fornecedores. É, por conseguinte, um dever de conduta, e, fundamentalmente, um Princípio orientador do comportamento que cada parte deve adotar. Para Aguiar Júnior, isso significa que

as pessoas devem adotar um comportamento leal em toda a fase prévia à constituição de tais relações (diligência in contrahendo); e que devem também se comportar lealmente no desenvolvimento das relações jurídicas já constituídas entre eles. Este dever de comportar-se segundo a boa-fé se projeta a sua vez nas direções em que se diversificam todas as relações jurídicas: direitos e deveres. Os direitos devem exercitar-se de boa-fé; as obrigações têm de cumprir-se de boa-fé”.<sup>2</sup>

Nesse pórtico, impende destacar que além de constituir um ilícito civil, a conduta de fazer afirmação falsa sobre características do serviço ou omitir informação relevante deste também enquadra-se com perfeição na figura tipificada pelo art. 66 do CDC, chancelando, assim, a persecução penal do Estado. Eis a literalidade do aludido verbete:

Art. 66, CDC: Fazer afirmação falsa ou enganosa, ou omitir informação relevante sobre a natureza, característica, qualidade, quantidade, segurança, desempenho, durabilidade, preço ou garantia de produtos ou serviços:  
Pena- Detenção de três meses a um ano e multa.

No que tange à conduta praticada pela ECM Imóveis- consistente em permitir que pessoas não habilitadas junto à entidade classista atuem em seu nome e no seu estabelecimento-, é clarividente que há, na hipótese, violação ao direito à informação, à transparência e à boa-fé que devem marcar as relações de consumo.

Sobre a situação, importante verificar que o consumidor, ao procurar a ECM, é induzido a erro quando acredita estar sendo assistido por Corretor de Imóveis devidamente habilitado, havendo uma falsa percepção da realidade ocasionada pela omissão da informação correta acerca da situação. Veja-se, ademais, que a qualidade e o profissionalismo esperados e atinentes à profissão de Corretor de Imóveis são comprometidos quando se observa que a ECM acoberta a atuação de pessoas que estão à margem do controle promovido pelo CRECI/RN.

Nota-se, na mesma via, que a boa-fé e a transparência que devem pautar as partes são rompidas no momento em que a ECM está ciente de que não pode dispor de mão-de-obra não registrada perante o órgão de classe e mesmo assim o faz, permitindo

---

<sup>2</sup> AGUIAR JÚNIOR, Rui Rosado de. A boa-fé na relação de consumo. Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.14, abr./jun., 1995.

conscientemente que o cliente que procura os seus serviços seja ludibriado.

No mais, veja-se que a relatada prática também é enquadrada como abusiva, considerando que o serviço prestado pela Ré está em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes, conforme rezam o art. 6º, inciso IV do CDC, os arts. 2º, 3º e 20, inciso II, da Lei nº.6.530/78, e os arts. 1º, 2º e 38, inciso III, do Decreto nº. 81.871/79:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

-----  
Lei nº. 6.530/78. 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.

(...)

Art 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:

I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;

II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;

-----  
Decreto nº. 81.871/79. 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.

(...)

Art 38. Constitui infração disciplinar da parte do Corretor de Imóveis:

(...)

III - exercer a profissão quando impedido de fazê-lo ou facilitar, por qualquer meio, o seu exercício aos não inscritos ou impedidos;

Em face da referida constatação, é imperiosa a condenação da parte Ré para que providencie a adequação da sua conduta às normas aplicáveis ao caso, o que deve ser feito através da abstenção de a) arregimentação de pessoas não habilitadas junto ao órgão de classe para atuar na prestação dos seus serviços, b) ou mesmo facilitação para que essa atividade irregular seja exercida.

### -II.3- Do dano moral coletivo

Como instrumento da democracia participativa, a Ação Civil Pública é a via processual adequada para impedir a ocorrência ou reprimir danos aos bens coletivos tutelados, podendo também servir como instrumento de reparação dos ilícitos já consumados (tutela ressarcitória).

O amparo à pretensão de indenização pelos danos morais sofridos é extraído do art. 5º, X, da Carta Magna e dos arts. 186 e 927 do Código Civil Brasileiro, os quais vaticinam a obrigação de reparar daquele que causa prejuízos de ordem patrimonial ou moral a outrem.

Por seu turno, o Ministério Público tem a função, dentre outras elencadas no art. 129, III, da CF/88, de promover o Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos.

Na legislação especial encontramos também o art. 6º, II, do CDC, cujo escopo é resguardar o consumidor contra os danos de ordem patrimonial e moral causados pelo fornecedor de produtos e serviços, garantindo a efetiva prevenção e reparação pelas lesões individuais, coletivas e difusas.

A maior parte dos doutrinadores considera que o fundamento primário da reparação nesses casos está no erro da conduta do agente, no seu procedimento contrário às normas. A ofensa a um bem jurídico também justifica essa responsabilidade, existindo uma relação de causalidade entre a antijuridicidade da ação e o dano causado. Nesse diapasão, seguem as palavras de Leonardo Roscoe Bessa<sup>3</sup>:

A condenação por dano moral coletivo é sanção pecuniária por violação a direitos coletivos e difusos. O valor imposto pelo juiz é destinado ao fundo criado pelo art. 13 da Lei n 7.347/85 (Ação Civil Pública). O caráter da condenação é exclusivamente punitivo. Não se objetiva a reparação de dano material, embora seja possível (e recomendável) cumular pedidos reparatório e indenizatório por *dano moral coletivo*. O objetivo da lei, ao permitir expressamente a imposição de sanção pecuniária pelo Judiciário, a ser revertida a fundos nacional e estadual, foi basicamente de reprimir a conduta daquele que ofende direitos coletivos e difusos. Como resultado necessário dessa atividade repressiva judicial, surgem os efeitos - a função do instituto- almejados pela lei: prevenir a ofensa a direitos transindividuais, considerando seu caráter extrapatrimonial e inerente relevância social. (Grifos nossos).

Assim, há dano moral coletivo quando a lesão causada pelo agente alcança interesses extrapatrimoniais ligados à coletividade, tais como o meio ambiente, a qualidade da vida e saúde da coletividade e as relações consumeristas.

---

<sup>3</sup> *Dano Moral Coletivo*. In: Revista de Direito do Consumidor, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, n. 59, edição de Julho- Setembro. fl. 108.

Sobre o dano causado de forma difusa, acrescenta o mestre José Carlos Barbosa Moreira<sup>4</sup>, segundo o qual:

Em muitos casos, o interesse em jogo, comum a uma pluralidade indeterminada (e praticamente indeterminável) de pessoas, não comporta decomposição num feixe de interesses individuais que se justapusessem como entidades singulares, embora análogas. Há, por assim dizer, uma comunhão indivisível de que participam todos os possíveis interessados, sem que se possa discernir, sequer idealmente, onde acaba a "quota" de um e onde começa a de outro. Por isso mesmo, instaura-se entre os destinos dos interessados tão firme união, que a satisfação de um só implica de modo necessário a satisfação de todas; e, reciprocamente, a lesão de um só constitui, ipso facto, lesão da inteira coletividade. Por exemplo: teme-se que a realização de obra pública venha a causar danos graves à flora e à fauna da região, ou acarrete a destruição de monumento histórico ou artístico. A possibilidade de tutela do "interesse coletivo" na preservação dos bens em perigo, caso exista, necessariamente se fará sentir de modo uniforme com relação à totalidade dos interessados. Com efeito, não se concebe que o resultado seja favorável a alguns e desfavorável a outros. Ou se preserva o bem, e todos os interessados são vitoriosos; ou não se preserva, e todos saem vencidos.

Quanto à exigência de comprovação da dor e sofrimento na hipótese de dano moral coletivo, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de dispensar a sua comprovação, de acordo com o que se extrai dos arestos abaixo:

ADMINISTRATIVO - TRANSPORTE - PASSE LIVRE - IDOSOS - DANO MORAL COLETIVO - DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA DOR E DE SOFRIMENTO - APLICAÇÃO EXCLUSIVA AO DANO MORAL INDIVIDUAL - CADASTRAMENTO DE IDOSOS PARA USUFRUTO DE DIREITO - ILEGALIDADE DA EXIGÊNCIA PELA EMPRESA DE TRANSPORTE - ART. 39, § 1º DO ESTATUTO DO IDOSO - LEI 10741/2003 VIAÇÃO NÃO PREQUESTIONADO. 1. O dano moral coletivo, assim entendido o que é transindividual e atinge uma classe específica ou não de pessoas, é passível de comprovação pela presença de prejuízo à imagem e à moral coletiva dos indivíduos enquanto síntese das individualidades percebidas como segmento, derivado de uma mesma relação jurídica-base. 2. O dano extrapatrimonial coletivo prescinde da comprovação de dor, de sofrimento e de abalo psicológico, suscetíveis de apreciação na esfera do indivíduo, mas inaplicável aos interesses difusos e coletivos. 3. Na espécie, o dano coletivo apontado foi a submissão dos idosos a procedimento de cadastramento para o gozo do benefício do passe livre, cujo deslocamento foi custeado pelos interessados, quando o Estatuto do Idoso, art. 39, § 1º exige apenas a apresentação de documento de identidade. 4. Conduta da empresa de viação injurídica se considerado o sistema normativo. 5. Afastada a sanção pecuniária pelo Tribunal que considerou as circunstâncias fáticas e probatórias e restando sem prequestionamento o Estatuto do Idoso, mantém-se a decisão. 5. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 1057274/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/12/2009, Dje 26/02/2010). (Grifos nossos).

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DANO AMBIENTAL. DANO MORAL COLETIVO. NECESSÁRIA VINCULAÇÃO DO DANO MORAL À NOÇÃO DE DOR, DE SOFRIMENTO PSÍQUICO, DE CARÁTER INDIVIDUAL. INCOMPATIBILIDADE COM A NOÇÃO DE TRANSINDIVIDUALIDADE (INDETERMINABILIDADE DO SUJEITO PASSIVO E INDIVISIBILIDADE DA OFENSA E DA REPARAÇÃO). RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. (REsp 598.281/MG, Rel. Ministro LUIZ FUX, Rel. p/ Acórdão Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 02/05/2006, DJ 01/06/2006, p. 147). (Grifos nossos).

Ante o exposto, é possível conceber que a submissão dos

---

<sup>4</sup> Tutela Jurisdicional dos Interesses Coletivos ou Difusos, em *Temas de Direito Processual (Terceira Série)*, S. Paulo, Saraiva, 1984.

consumidores à prática ilegal perpetrada pela ECM Imóveis, consistente na arregimentação e facilitação para que pessoas não registradas perante o Conselho Profissional (CRECI/RN) exerçam a profissão de Corretor de Imóveis, gera um dano moral de caráter coletivo, haja vista que a referida conduta é contrária às normas e princípios aplicáveis ao caso, conforme amplamente demonstrado no corpo desta inicial.

Ademais, não se pode olvidar do caráter pedagógico da condenação, que atua como fator inibidor de futuras condutas contrárias ao ordenamento jurídico vigente.

Desta feita, requer-se a Vossa Excelência a condenação da Ré ao pagamento do valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de danos morais causados aos consumidores, o qual deverá ser remetido ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97. É o que se requer.

**-III-**  
**Da tutela antecipada**

A tutela antecipada encontra guarida no ordenamento jurídico no art. 273 do Código de Processo Civil, então aplicável à Ação Civil Pública por força do disposto no art. 19 da Lei n. 7.347/85, *in verbis*:

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:  
I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou  
II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

Para obtenção do provimento antecipatório é preciso, contudo, que a parte demonstre a presença dos requisitos da verossimilhança e do *periculum in mora* / abuso de direito.

Quanto à verossimilhança dos fatos alegados, o seu preenchimento é patente, eis que conforme apurado no Inquérito Civil n. 06.2013.0006123-7 (em anexo), foi comprovado que o Réu dedica-se à arregimentação e facilitação para que pessoas não registradas perante o Conselho Profissional (CRECI/RN) exerçam a profissão de Corretor de Imóveis, de acordo com o que foi detalhado no tópico II.1 desta exordial.

Já no que pertine ao *periculum in mora*, insta mencionar que a urgência do pleito reside no perigo de dano causado aos consumidores que fazem ou poderão fazer uso dos serviços não qualificados prestados pela ECM através de pessoas que não preenchem os requisitos legais para fins de exercício da profissão de Corretor de Imóveis.

Veja-se, Excelência, que conforme o vaticinado no art. 3º da Lei nº. 6.530/78 e no art. 2º do Decreto nº. 81.871/78, ao Corretor de Imóveis compete exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária. Logo, a atividade compreende, muitas vezes, grande responsabilidade, conquanto tem o condão de influenciar até mesmo na saúde financeira dos consumidores.

Com efeito, uma compra, venda, locação ou permuta mal auxiliada por pessoa não qualificada e não registrada junto ao CRECI pode ocasionar grave prejuízo financeiro a consumidores que muitas vezes levam uma vida para economizar capital e realizar o sonho de adquirir um imóvel próprio. Nesse ponto não devemos esquecer que estamos lidando com indivíduos hipossuficientes que creditam grande confiança no profissional que atua no ramo.

Aliás, essa peculiar responsabilidade do profissional Corretor de Imóveis é salientada em precedentes do Superior Tribunal de Justiça como o que abaixo segue, senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ORIENTA A SÚMULA 7/STJ QUE, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL, É INVIÁVEL O REEXAME DE PROVAS. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS. O CORRETOR DE IMÓVEIS DEVE ATUAR COM DILIGÊNCIA, PRESTANDO ÀS PARTES DO NEGÓCIO QUE INTERMEDEIA AS INFORMAÇÕES RELEVANTES, DE MODO A EVITAR A CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS NULOS OU ANULÁVEIS, PODENDO, NESSES CASOS, CONSTATADA A SUA NEGLIGÊNCIA QUANTO ÀS CAUTELAS QUE RAZOAVELMENTE SÃO ESPERADAS DE SUA PARTE, RESPONDER POR PERDAS E DANOS. 1. A decisão tomada pela Corte local decorreu de fundamentada convicção embasada nos elementos contidos nos autos, de modo que a eventual revisão da decisão esbarraria no óbice intransponível imposto pela Súmula 7/STJ. 2. "É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos". (REsp 1266937/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 01/02/2012) 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1309646/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/02/2014, DJe 07/03/2014). (Grifos nossos).

Assim, requer-se o deferimento do pedido de tutela antecipada para determinar que a ECM Imóveis, sob pena de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), calculada por pessoa não habilitada mantida em seus quadros para prestar serviços na área de corretagem imobiliária, ou no caso de descumprimento de quaisquer dos itens abaixo, a ser revertida ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97:

- a)** Abstenha-se de arregimentar, facilitar ou de qualquer modo permitir que atuem na prestação de seus serviços de corretagem de imóveis

pessoas que não possuam habilitação e registro como Corretor de Imóveis perante o CRECI/RN;

**b)** Determine que os profissionais que prestam serviço como Corretores de Imóveis em nome da ECM Imóveis mantenham em sua posse a carteira profissional que comprove a habilitação;

**c)** Em caso do desempenho de programa de estágio, mantenha atualizada a documentação que comprove o cumprimento dos requisitos exigido pela Lei nº. 11.788/08, em especial o disposto no art. 3º, §1º, o qual exige o acompanhamento por supervisor para desempenho das atividades.

#### **-IV- Dos pedidos**

*Ex positis*, amparado no lastro probatório acostado aos autos anexos e nos fundamentos jurídicos aduzidos, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO:

**a)** A citação do Réu para, querendo, apresentar a defesa que entender cabível;

**b)** A publicação de edital no Diário Oficial do Estado, para possibilitar a intervenção de possíveis interessados, em atenção à norma contida no art. 94, da Lei nº 8.078/90;

**c)** A inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, inciso VIII, da Lei nº 8.078/90;

**d)** Sejam concedidos, em caso de indeferimento da medida antecipatória, ou tornados definitivos, no caso de concessão, os provimentos pleiteados no item III desta peça, referente ao pedido de antecipação de tutela, no sentido de determinar que a ECM Imóveis, sob pena de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) - calculada por pessoa não habilitada e não registrada perante o CRECI, mantida em seus quadros para prestar serviços na área de corretagem imobiliária, ou no caso de descumprimento de quaisquer dos itens abaixo - a ser revertida ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97:

**d.1)** Abstenha-se de arremeter, facilitar ou de qualquer modo permitir que atuem na prestação de seus serviços de corretagem de imóveis pessoas que não possuam habilitação e registro como Corretor de Imóveis perante o CRECI/RN;

**d.2)** Determine que os profissionais que prestam serviço como Corretores de Imóveis para a mesma mantenham em sua posse a carteira profissional que comprove a habilitação;

**d.3)** Em caso do desempenho de programa de estágio, mantenha atualizada a documentação que comprove o cumprimento dos requisitos exigido pela Lei nº. 11.788/08, em especial o disposto no art. 3º, §1º, o qual exige o acompanhamento por supervisor para desempenho das atividades;

**e)** Seja a presente ação julgada TOTALMENTE PROCEDENTE para condenar o Réu, definitivamente, nos seguintes termos:

**e.1)** Em obrigação de não fazer, consistente na abstenção de arremeter, facilitar ou de qualquer modo permitir que atuem na prestação de seus serviços de corretagem de imóveis pessoas que não possuam habilitação como Corretor de Imóveis perante o CRECI/RN;

**e.2)** Ao pagamento de indenização pelos danos morais causados ao consumidores em virtude da sua conduta ilegal, conforme evidenciado ao longo desta exordial, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), devendo tal valor ser convertido ao Fundo Estadual de Defesa ao Consumidor, instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97;

**f)** A dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, em face do disposto no art. 18 da Lei 7.347/85 e art. 87 da Lei 8.078/90;

**g)** A comunicação dos atos processuais nos moldes definidos no art. 236, § 2º, do Código de Processo Civil e art. 41, inciso IV, da Lei 8.625/93, na sede da Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, localizada na Avenida Floriano Peixoto, 550, Centro, CEP 59.012-500, Natal/RN, com vista mediante entrega pessoal dos autos.

Pretende provar o alegado por meio de todos os meios em direito admitidos, em especial a prova documental.

Dá-se à causa o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Termos em que, espera deferimento.

Natal/RN, 04 de janeiro de 2016.

Sérgio Luiz de Sena  
29º Promotor de Justiça de Defesa do Consumidor