



JUSTIÇA FEDERAL
Tribunal Regional Federal da 1ª Região

PROCESSO: 0009652-04.2004.4.01.3600 PROCESSO REFERÊNCIA: 0009652-04.2004.4.01.3600
CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL (198) POLO ATIVO: ----- REPRESENTANTE(S) POLO ATIVO: ANDRE LUIZ
CARDOZO SANTOS - MT7322-S e ALEX SANDRO SARMENTO FERREIRA - MT6551-A POLO
PASSIVO: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMOVEIS 19 REGIAO REPRESENTANTE(S) POLO
PASSIVO: LENAMARA ROCHA MONTEIRO - MT6246-A RELATOR(A): HUGO LEONARDO ABAS FRAZAO



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
Gab. 39 - DESEMBARGADOR FEDERAL JAMIL ROSA DE JESUS OLIVEIRA Processo
Judicial Eletrônico

APELAÇÃO CÍVEL (198) n. 0009652-04.2004.4.01.3600

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por ----- contra sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Federal da Seção Judiciária de Mato Grosso que, nos autos dos Embargos à Execução n. 0009652-04.2004.4.01.3600 (2004.36.00.009651-0), opostos pela apelante em face do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 19ª Região, julgou improcedentes os embargos e extinguiu o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil.

Na origem, a parte autora, -----, pleiteia a anulação do título exequendo ou a declaração de ilegalidade da contribuição exigida pelo CRECI, além do cancelamento de sua inscrição na autarquia ou, alternativamente, a redução dos valores cobrados. Alega que, desde 1995, deixou de exercer atividades de corretagem de imóveis, tendo alterado seu objeto social e solicitado o cancelamento de sua inscrição junto ao CRECI em 1996, o que foi indeferido sem o seu conhecimento. Argumenta, ainda, que não foi notificada no processo administrativo, caracterizando cerceamento de defesa, e que os juros e a multa aplicados são ilegais.

A sentença proferida pelo juízo de origem considerou que a

embargante não cumpriu os requisitos legais para o cancelamento de sua inscrição no CRECI e que a atividade de locação de imóveis próprios, mesmo após a alteração do objeto social, continua sujeita à fiscalização do Conselho. Concluiu, também, pela regularidade da cobrança dos valores, incluindo juros e multa, dentro dos parâmetros legais.

Inconformada, a apelante interpôs recurso de apelação, reiterando seus argumentos de que a inscrição na dívida ativa foi realizada de forma irregular, sem o devido processo legal, e que a cobrança de multa e juros é abusiva. Pede a reforma integral da sentença para que seja declarada a nulidade da Certidão de Dívida Ativa, a inexigibilidade das contribuições e multas, bem como o cancelamento de sua inscrição no CRECI.

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 19ª Região, em suas contrarrazões, pugna pela manutenção da sentença, argumentando que a apelante não atendeu aos requisitos necessários para o cancelamento de sua inscrição e que todas as etapas do processo administrativo foram devidamente cumpridas, incluindo a notificação da dívida ativa. Defende a legalidade da cobrança dos valores e a validade da decisão de primeiro grau.

É, em síntese, o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
Processo Judicial Eletrônico
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
Gab. 39 - DESEMBARGADOR FEDERAL JAMIL ROSA DE JESUS OLIVEIRA

APELAÇÃO CÍVEL (198) n. 0009652-04.2004.4.01.3600

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por -----, contra decisão que manteve a multa aplicada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 19ª Região (CRECI-19ª Região), ao fundamento da alegada prática de atividades de corretagem sem o devido registro no referido Conselho.

A controvérsia a ser dirimida consiste em verificar se a atividade desempenhada pela empresa apelante, que se restringe à administração e venda de imóveis próprios, pode ser considerada como corretagem imobiliária,

sujeita, portanto, à obrigatoriedade de registro no CRECI e à fiscalização por este órgão.

Nos termos do art. 3º da Lei n. 6.530/1978:

“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.”

A atividade de corretagem, segundo o dispositivo inserto, envolve a intermediação na negociação de imóveis, função esta que exige que o corretor atue como intermediário entre as partes envolvidas na transação, ou seja, compradores e vendedores de imóveis que não pertencem a ele.

Este Tribunal, por meio da 7ª Turma, tem reiteradamente decidido que a pessoa, física ou jurídica, que vende ou loca seus imóveis próprios, não exerce atividade privativa de corretor de imóveis, sendo desnecessária sua inscrição perante o Conselho, *verbis*:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AÇÃO ORDINÁRIA. CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMOVEIS CRECI. ATIVIDADE BÁSICA. EMPRESA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL QUE VENDE IMOVEIS PROPRIOS. FUNCIONÁRIOS. OBRIGAÇÃO DE REGISTRO. INEXIGIBILIDADE (6). 1. A atividade básica exercida pela empresa é o fundamento que torna obrigatória sua inscrição em determinado conselho profissional. É o que diz o art. 1º da Lei n. 6.839/1980. 2. Cabe ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis fiscalizar e disciplinar o exercício das atividades profissionais privativas de corretor, que estão elencadas no art. 3º da Lei 6.530/80. A atividade precípua da corretagem imobiliária direciona-se, especificamente, à intermediação de operações envolvendo imóveis de terceiros, o que não se amolda à figura do proprietário de comercializa ou loca imóveis próprios. 3. A parte autora tem como atividade básica a execução de obras de construção civil, incluindo a incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros (fl. 35), tais atividades não se enquadram no rol de atividades privativas de corretor de imóveis, elencadas na Lei 6.530/80, portanto, a empresa não se sujeita à inscrição e fiscalização do CRECI, sendo, em princípio, ilegítimas as multas aplicadas. 4. O artigo 5º, XX, assim dispõe: "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado". Constitui garantia que se expressa "tanto na sua dimensão positiva (direito de associar-se), quanto na dimensão negativa (direito de não se associar)." (ADI 1416, Relator(a): Min. GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 10/10/2002, DJ 14-11-2002 P. 14) 5. Apelação não provida.

(AC 0038723-97.2012.4.01.3300, DESEMBARGADORA FEDERAL ÂNGELA CATÃO, TRF1 - SÉTIMA TURMA, e-DJF1 16/03/2018 PAG.)

ADMINISTRATIVO E TRIBUTÁRIO. CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO. ATIVIDADE BÁSICA. HOLDING DE

INSTITUIÇÕES NÃO FINANCEIRAS. GESTÃO, COMPRA E ALUGUEIS DE IMÓVEIS PRÓPRIOS. INEXISTÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DO REGISTRO NO CONSELHO. FISCALIZAÇÃO. INEXIGIBILIDADE. 1. De acordo com a jurisprudência desta egrégia Corte: Nos termos da Lei nº 6.839/80, o registro das empresas e a anotação dos profissionais responsáveis técnicos serão feitos nas entidades competentes para a fiscalização do exercício profissional, em razão da atividade básica ou da pertinente à prestação de serviços (AC 001037126.2008.4.01.3800 MG, Rel. Desembargadora Federal Ângela Catão, Sétima Turma, e-DJF1 de 13/05/2016). 2. Ao que consta do contrato social a apelada tem como objeto: holdings de instituições não-financeiras; gestão de administração de propriedade imobiliária; compra e venda de imóveis próprios; aluguel de imóveis próprios; e incorporação de empreendimentos imobiliários, mesmas atividades constantes em seu cadastro nacional de pessoa jurídica. 3. Assim, a atividade principal exercida pela apelada não se enquadra no rol daquelas próprias de administrador, elencadas na Lei nº 4.769/1965, razão pela qual não se sujeita à inscrição e fiscalização do Conselho Regional de Administração. 4. Nesse sentido: A compra e venda, locação e incorporação de imóveis, a promoção e planejamento de empreendimentos imobiliários em geral, encontra-se regulada pelo decreto nº 89.871, de 29.06.78, que regulamentou a lei nº 6.530, de 12.05.78, sendo obrigatório seu registro no CRECI, de acordo com a legislação citada, e não no conselho regional de administração (AC 0003528-87.1999.4.01.3500, Juiz Federal Saulo José Casali Bahia, TRF1 Sétima Turma Suplementar, Dje de 12/08/2011). 5. Apelação não provida.

(AC 1005916-14.2021.4.01.4101, DESEMBARGADOR FEDERAL HERCULES FAJOSES, TRF1 - SÉTIMA TURMA, PJe 05/10/2023 PAG.)

No presente caso, verifica-se que a empresa não realiza atividades de intermediação entre compradores e vendedores de imóveis de terceiros. Pelo contrário, suas atividades limitam-se à administração e comercialização de imóveis próprios, o que não configura a prática de corretagem imobiliária e, consequentemente, não exige o registro no CRECI.

Portanto, a imposição de multas pelo CRECI-19ª Região à ----- se mostra indevida

Conclusão

Em face do exposto, voto pelo provimento da apelação, reformando a sentença de primeiro grau para declarar a nulidade do auto de infração lavrado pelo CRECI contra a -----, e tornar sem efeito as multas impostas, uma vez que a empresa não está obrigada ao registro no CRECI.

É como voto.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
Gab. 39 - DESEMBARGADOR FEDERAL JAMIL ROSA DE JESUS OLIVEIRA **Processo**
Judicial Eletrônico

PROCESSO: 0009652-04.2004.4.01.3600 PROCESSO REFERÊNCIA: 0009652-04.2004.4.01.3600

CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL (198) **POLO ATIVO:** ----- **REPRESENTANTES POLO ATIVO:** ANDRE LUIZ CARDOZO SANTOS - MT7322-S **POLO PASSIVO:** CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMOVEIS 19 REGIAO **REPRESENTANTES POLO PASSIVO:** LENAMARA ROCHA MONTEIRO - MT6246-A

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. ADMINISTRATIVO. CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 19ª REGIÃO (CRECI/19ª REGIÃO). MULTA POR EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO. EMPRESA QUE ADMINISTRA E VENDE IMÓVEIS PRÓPRIOS. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DE REGISTRO NO CRECI. ANULAÇÃO DE MULTA. APELAÇÃO PROVIDA.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por empresa que foi multada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) sob o fundamento de exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis.
2. A controvérsia consiste em verificar se a empresa apelante, que se limita à administração e venda de imóveis próprios, está obrigada a registrar-se no CRECI e a submeter-se à fiscalização desse órgão.
3. Nos termos do art. 3º da Lei n. 6.530/1978, a corretagem imobiliária é caracterizada pela intermediação entre terceiros na negociação de imóveis, o que não se aplica à situação em que a empresa vende ou aluga imóveis de sua própria propriedade.

4. A jurisprudência consolidada deste Tribunal estabelece que a empresa que se dedica exclusivamente à administração e venda de imóveis próprios não exerce atividade privativa de corretor de imóveis e, portanto, não está sujeita à inscrição e fiscalização pelo Conselho.
5. No caso dos autos, a empresa apelante não realiza intermediação imobiliária, mas apenas a comercialização de imóveis de sua propriedade, o que afasta a exigência de registro no CRECI da 19ª Região.
6. Apelação provida; sentença reformada.

ACÓRDÃO

Decide a Turma, por unanimidade, dar provimento à apelação.

13ª Turma do TRF da 1ª Região -

Juiz Federal **HUGO LEONARDO ABAS FRAZÃO**

Relator, em auxílio

Assinado eletronicamente por: HUGO LEONARDO ABAS FRAZAO

15/11/2024 11:58:25 <https://pje2g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento: 428040428



24111511582520900000

IMPRIMIR

GERAR PDF