

RECOMENDAÇÃO Nº 07/2011

Matr. 0550  
Recebido em  
06-05-11

CARLOS TRANCOSO  
Coordenador de  
Assessoria Jurídica

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**, por intermédio dos Promotores de Justiça abaixo assinados, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, conferidas pelo artigo 6º, inciso XX, da Lei Complementar nº 75, de 20 de maio de 1993, e art. 11, inciso XV, da Resolução nº. 90, de 14 de setembro de 2009, do Conselho Superior do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios;

**Considerando** que o Ministério Público tem o dever constitucional de promover as ações necessárias, no exercício de suas funções institucionais, para defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses individuais indisponíveis e sociais, e, no presente caso, nos termos dos artigos, 182 e 225, da CF de 1988, para proteção do ordenamento territorial e urbano e do meio ambiente, natural e urbano, objetivando propiciar qualidade de vida aos moradores do Distrito Federal;

**Considerando** que nos termos do artigo 314 da Lei Orgânica a política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, em conformidade com as diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantido o bem-estar de seus habitantes, compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada do território, uso de bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos por parte da população;

**Considerando** que são princípios norteadores da política de desenvolvimento urbano, entre outros, a manutenção, segurança e preservação do patrimônio paisagístico, histórico, urbanístico, arquitetônico, artístico e cultural, considerada a condição de Brasília como Capital Federal e Patrimônio Cultural da Humanidade;

*[Handwritten signatures and initials]*

**Considerando** que nos termos do artigo 165 da Lei Orgânica o plano de desenvolvimento econômico-social do Distrito Federal, instrumento que estabelece as diretrizes gerais, define os objetivos e políticas globais e setoriais que orientarão a ação governamental para a promoção do desenvolvimento socioeconômico do Distrito Federal, deverá observar como condicionantes, entre outras, a singular condição de Brasília como Capital Federal; a compatibilização do ordenamento da ocupação e uso do solo com a concepção urbanística do Plano Piloto e Cidades Satélites e com a contenção da especulação, da concentração fundiária e imobiliária e da expansão desordenada da área urbana e a condição de Brasília como Patrimônio Cultural da Humanidade;

**Considerando** que em 1987, o conjunto arquitetônico e urbanístico de Brasília foi declarado patrimônio histórico da humanidade pela UNESCO, integrando o patrimônio cultural da humanidade, o único patrimônio da Modernidade;

**Considerando** ainda que a Lei Federal nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, dispõe que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, observando o dever de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico. (inciso XII, art.2º);

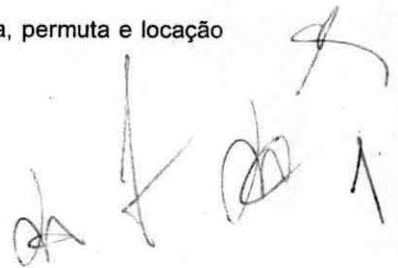
**Considerando** que se faz necessária a ação de todos os atores distritais para garantir a preservação da área tombada e da qualidade de vida em todo o Distrito Federal;

**Considerando** que os profissionais corretores de imóveis têm por função<sup>1</sup> exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária;

**Considerando** que a Lei Federal nº 6530, de 12 de maio de 1978, em seu artigo 20, diz ser vedado ao corretor de imóveis e à pessoa jurídica inscrita no órgão de que trata a referida lei:

---

<sup>1</sup>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.



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

(...)

IV - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade profissional sem mencionar o número da inscrição;

V - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;

(...)

IX - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção;

**Considerando** que compete ao Conselho Regional fiscalizar o exercício profissional na área de sua jurisdição e aplicar aos Corretores de Imóveis e Pessoas Jurídicas as sanções disciplinares previstas no artigo 21 da Lei Federal nº 6.530/1978, dentre as quais o cancelamento da inscrição, com apreensão da Carteira Profissional;

**Considerando** ser dever do Presidente do CRECI comunicar os fatos que configurem ilícito penal à autoridade competente, para as providências que se fizerem necessárias, nos termos do artigo 41 da Resolução nº 146/82 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis;

**Considerando** que o artigo 723 do Código Civil diz que "o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência";

**Considerando** que os Tribunais de Justiça têm afirmado a Responsabilidade solidária do corretor, a exemplo, do acórdão proferido na Apelação nº 990.10.282004-1, da 3ª Câmara do Tribunal de Justiça de São Paulo: "É inegável que a venda de imóvel em situação irregular acarreta a responsabilidade solidária da imobiliária que fez a intermediação do contrato, na condição de prestadora de serviços que não apresentaram resultados satisfatórios".

**Considerando** que em razão disso qualquer venda, sem que o Corretor informe expressamente a existência de demanda judicial envolvendo o imóvel; bem como a venda de imóvel em parcelamentos irregulares; ou a venda de área de Preservação Permanente, sem a informação clara de se tratar de APP, pode acarretar a responsabilidade solidária do corretor ou da pessoa jurídica;

**Considerando** que os artigos 30, 31, 34, 35, 36 e 37 do Código do Consumidor estabelecem que a oferta de produtos e serviços deve assegurar que as informações sejam claras e precisas, em quaisquer meios de propaganda (jornais, revistas, TV, banners, "outdoors" etc.), bem como a responsabilidade solidária do fornecedor pelos atos de seus prepostos<sup>2</sup>.

---

2. 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.

Parágrafo único. As informações de que trata este artigo, nos produtos refrigerados oferecidos ao consumidor, serão gravadas de forma indelével. (Incluído pela Lei nº 11.989, de 2009).

Art. 34. O fornecedor do produto ou serviço é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos ou representantes autônomos.

Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

Art. 36. A publicidade deve ser veiculada de tal forma que o consumidor, fácil e imediatamente, a identifique como tal.

Parágrafo único. O fornecedor, na publicidade de seus produtos ou serviços, manterá, em seu poder, para informação dos legítimos interessados, os dados fáticos, técnicos e científicos que dão sustentação à mensagem.

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.



**Considerando** que quem autoriza ou de qualquer modo concorre para a prática de crime, art. 67<sup>3</sup>, da Lei 8.078/90, incide nas penas a estes cominadas;

**Considerando** que quem de qualquer modo concorre para a prática do crime de parcelamento do solo para fins urbanos, de que trata a Lei Federal nº 6.766/79, incide nas penas a este cominadas;

**Considerando** que, com a finalidade de auxiliar no cumprimento da presente Recomendação, o Ministério Público passará a informar ao CRECI sobre a expedição de Recomendações e ajuizamento de ações cíveis e criminais, que deverão ser imediatamente repassadas aos senhores corretores de imóveis, a fim de que prestem informações aos consumidores acerca da real situação dos empreendimentos oferecidos à venda, evitando-se eventuais condutas ilícitas ou ímprobas por parte dos senhores corretores de imóveis e eventuais prejuízos a terceiros.

**Considerando**, por fim, o teor art. 6º, inciso XX, da citada Lei Complementar nº 75/93, resolvem

## RECOMENDAR

Ao Senhor Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Distrito Federal que:

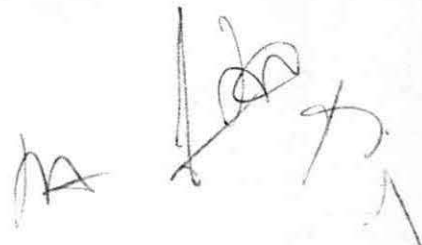
---

§ 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

§ 2º É abusiva, dentre outras a publicidade discriminatória de qualquer natureza, a que incite à violência, explore o medo ou a superstição, se aproveite da deficiência de julgamento e experiência da criança, desrespeite valores ambientais, ou que seja capaz de induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa à sua saúde ou segurança.

§ 3º Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço;

- 3 Art. 67. Fazer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser enganosa ou abusiva: Pena – detenção de 3(três) meses a 1 (um) ano e multa.



1) Adote as providências necessárias, no âmbito do Distrito Federal, para o cumprimento da legislação que disciplina o exercício da profissão de corretor de imóveis, bem como o funcionamento de pessoas jurídicas inscritas perante o CRECI/DF;

2) Comunique ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios os fatos de que tenha conhecimento que possam configurar ilícito penal;

3) Expeça orientação formal às imobiliárias e corretores de imóveis do Distrito Federal para que:

a) abstenham-se de vender ou negociar lotes em parcelamentos irregulares;

b) informem quando da venda de unidades imobiliárias a real destinação da área (se comercial, se residencial, se apart-hotel, se hotel, se se localiza em APP); se há ações judiciais pendentes; e outras circunstâncias ou restrições que possam recair sobre o imóvel;

c) informem o número de inscrição em toda propaganda, bem como em qualquer impresso relativo à atividade profissional;


O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios requisita, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, informações sobre o cumprimento ou não da presente Recomendação, ressaltando que o eventual descumprimento da presente Recomendação ensejará a adoção de medidas administrativas, cíveis e penais cabíveis.


Brasília, 4 de maio de 2011.

  
Marisa Isar  
Promotora de Justiça  
MPDET

  
Dênio Augusto de Oliveira Moura  
Promotor de Justiça  
MPDET

  
Luciana Medeiros Costa  
Promotora de Justiça  
MPDET

  
Paulo José Leite Farias  
Promotor de Justiça  
MPDET

  
Yara Maciel Camêlo  
Promotora de Justiça  
MPDET