



Advocacia Geral da União  
Procuradoria Geral Federal

Procuradoria Federal Especializada junto ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica

SEPN 515 Conjunto D, Lote 4 Ed. Carlos Taurisano, Térreo - Bairro Asa Norte, Brasília/DF, CEP 70770-504

Telefone: (61) 3031-1285 - [www.cade.gov.br](http://www.cade.gov.br)

PARECER Nº 81/2018/UCD/PFE-CADE-CADE/PGF/AGU  
PROCESSO Nº 08700.005133/2017-43  
INTERESSADO: CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI e OUTROS  
ASSUNTO: Termo de Compromisso de Cessação

EMENTA: Processo Administrativo. Termo de Compromisso de Cessação. A cumprimento.

- 1 - Recolhimento da primeira parcela da contribuição pecuniária.
- 2 - Sem registros de descumprimento das cláusulas de colaboração processual futura.
- 3 - Ateste de cumprimento da cláusula 3.4 e 3.5 até o presente momento.

Senhor Procurador-Chefe,

## I. RELATÓRIO

Trata-se de análise de cumprimento de Termo de Compromisso de Cessação - TCC homologado na 119ª Sessão Ordinária de Julgamento (14.03.2018 - DOU de 20.03.2018), com o objetivo de suspender e ao final arquivar o Processo Administrativo nº 08012.004974/2015-71 em relação às compromissárias.

Trânsito em julgado em 27.03.2018 (0458739).

Nos autos do apartado de acesso restrito 08700.005150/2017-81, a compromissária CONFECI trouxe comprovantes do cumprimento das obrigações do TCC, nos termos da cláusula 3.6 (0477259, 0525947, 0530621 e 0533508).

Relatado. Passa-se à análise.

## II. FUNDAMENTAÇÃO

São obrigações previstas no TCC:

### Cláusula Terceira - Das Obrigações do Compromissário

3.1. Contribuição Pecuniária – O Conselho Federal de Corretores de Imóveis – Cofeci e os Conselhos Regionais compromissários – Creci's obrigam-se a recolher contribuição pecuniária no valor de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), ao Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, a ser paga em quatro parcelas semestrais, consoante detalhamento constante no Anexo II deste Termo.

3.1.1. Os valores das demais parcelas serão atualizados com base na variação da Taxa SELIC não capitalizada, tal como aplicada pela Receita Federal para correção de débitos tributários, durante o período descrito na Cláusula 3.1.2..

3.1.2. O período de atualização de cada parcela terá início na data do pagamento da primeira parcela e fim na data do pagamento da parcela que está sendo atualizada.

3.1.3. De forma a demonstrar o recolhimento da contribuição pecuniária acima, os Compromissários obrigam-se a apresentar ao CADE cópia autenticada do comprovante de pagamento no prazo de até 15 (quinze) dias após a sua realização.

3.2. Colaboração processual – Os Compromissários obrigam-se a:

3.2.1. Cooperar plena e permanentemente com o CADE em todos os aspectos e atos necessários ao futuro julgamento e arquivamento definitivo do Processo Administrativo nº 08700.004974/2015-71;

3.2.2. Sempre que solicitado pelo CADE, comparecer, sob suas expensas, a todos os atos processuais, até o julgamento e arquivamento definitivo do Processo Administrativo nº 08700.004974/2015-71 em face dos Compromissários;

3.2.3. Comunicar ao CADE a respeito de toda e qualquer alteração dos dados constantes neste instrumento.

3.3. Conduta Futura Comum aos Compromissários – Os Compromissários obrigam-se a:

3.3.1. De forma irretroatível e irrevogável, abster-se de praticar qualquer das condutas investigadas nos autos do Processo Administrativo nº 08700.004974/2015-71, bem como a adotar medidas para assegurar que tais condutas não ocorram;

3.3.2. Portar-se com honestidade, lealdade e boa-fé durante o cumprimento dessas obrigações;

3.3.3. Não realizar nenhum ato e a não se omitir de qualquer forma que possa prejudicar o regular andamento das investigações desenvolvidas pelo CADE; portando-se, assim, de maneira condizente com as obrigações e manifestações de vontade neste Termo assumidas.

3.4. Conduta futura do Compromissário Conselho Federal de Corretores de Imóveis

3.4.1. Alterar o inciso V do artigo 6º do Código de Ética Profissional, que prevê:

“Art. 6º - É vedado ao Corretor de Imóveis:

[...]

V – receber comissões em desacordo com a Tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviço efetiva e licitamente prestado”

Para fazer constar:

*“Art. 6º - É vedado ao Corretor de Imóveis:*

*[...]*

*V – receber comissões ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e licitamente prestados”*

3.4.2. Revogar integralmente a Resolução-COFECI nº. 334/92, que prevê em seus artigos 1º e 5º:

*“Art. 1º - Os Conselhos Regionais, ao homologarem as Tabelas de Honorários apresentadas pelos Sindicatos, obedecerão aos seguintes limites máximos:*

*I – Para intermediação de locação, o valor correspondente a 01 (um) aluguel mensal, sem prejuízo da cobrança dos honorários devidos pelos serviços de administração;*

*II – Para a administração de imóveis, um percentual de até 12% (doze por cento) do montante dos recebimentos mensais, salvo hipótese de aluguel garantido, por todo tempo de duração da locação;*

*III – Para a elaboração de contrato de locação de imóveis, um percentual de até 5% (cinco por cento) sobre o valor de um ano*

*“Art. 5º - O não cumprimento da presente Resolução, inclusive dos limites fixados nas Tabelas homologadas ou baixadas pelos CRECIs, ou, na sua falta, os limites fixados por esta Resolução, sujeitará o infrator às penalidades legais previstas para faltas graves”*

3.4.3. Revogar integralmente o quarto “Considerando” e o art. 2º e parágrafo único da Resolução-COFECI nº. 1.256/2012, que dispõem:

*“CONSIDERANDO que é obrigação do Corretor de Imóveis, pessoa natural ou jurídica, respeitar a tabela mínima de honorários homologada por seu respectivo Regional (Conselho Regional de Corretores de Imóveis)”*

*“Art. 2º - Nos contratos a que se refere o artigo 1º, os profissionais e empresas inscritos no Regional terão que obedecer à tabela de honorários mínimos homologada pelo Regional*

*Parágrafo Único – Dos honorários a que se refere este artigo, não poderão ser deduzidos valores para compensação de premiações por produtividade, taxas de gerenciamento, de coordenação o qualquer outro tipo de desconto, seja a que título for”.*

3.4.4. Modificar a redação do primeiro “Considerando” e do art. 1º da Resolução-COFECI nº. 458/95, que dispõem:

*“CONSIDERANDO a necessidade de se oferecer aos pretendentes a ofertas imobiliárias anunciadas a segurança de que, ao procurarem o anunciante, este realmente disponha de autorização exclusiva para intermediar as transações anunciadas;”*

*“Art. 1º - Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver, com exclusividade, contrato escrito de intermediação imobiliária”.*

Que passam a ter a seguinte redação:

*“CONSIDERANDO a necessidade de se oferecer aos pretendentes a ofertas imobiliárias anunciadas a segurança de que, ao procurarem o anunciante, este realmente disponha de **autorização por escrito** para intermediar as transações anunciadas;”*

*“Art. 1º - Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis pessoa física ou jurídica que tiver contrato escrito de intermediação imobiliária.”*

3.4.5. Revogar todas as demais eventuais resoluções que possam ser contrárias à livre-concorrência;

3.4.6. Implementar Programa de *Compliance* Concorrencial, no prazo de 2 (dois) anos, nos seguintes termos:

Análise da legislação do Sistema COFECI-CRECI com averiguação da sua adequação ao Sistema de Defesa da Concorrência;

Confecção de Manual de *Compliance* Concorrencial para Conselhos de Corretores de Imóveis, com o escopo de criar uma cultura concorrencial positiva na organização;

Serão etapas do Programa, a serem reportadas progressivamente ao CADE, consoante o explicitado no Anexo I - Cronograma Completo da Implementação do Programa de *Compliance* Concorrencial:

c.1. Realização de diligência interna e de terceiros, para constatar eventuais práticas potencialmente lesivas à livre concorrência;

c.2. Confecção de relatório de risco das atividades do Sistema COFECI-CRECI;

c.3. Confecção de Manual de *Compliance* Concorrencial voltado para órgãos da Classe de Corretores de Imóveis;

c.4. Treinamentos para introjeção das diretrizes do Manual;

c.5. Coleta de material e medição de resultados;

c.6. Apresentação de relatórios periódicos de atividades, nos termos da cláusula 3.6, ou sempre que solicitado.

3.5. Conduta futura dos Compromissários Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis

3.5.1. Arquivar todos os processos administrativos que tramitam perante os CRECIs que tenham o escopo de investigar e punir corretores que supostamente não cumpriram os percentuais de comissão previstos nas tabelas confeccionadas pelos Sindicatos e homologadas pelos Conselhos;

3.5.2. Revogar todas as decisões que homologaram as tabelas de referencial remuneratório apresentadas pelos Sindicatos;

3.5.3. Não homologar quaisquer tabelas com a finalidade de prever referenciais mínimo e máximo às comissões;

3.5.4. Não homologar tabelas que indiquem a prática de uniformização de preços entre os sindicatos, com valores próximos ou idênticos, considerando-se a existência de sindicatos na mesma base territorial ou em bases territoriais próximas.

A forma de monitoramento foi definida na cláusula 3.6:

3.6. Relatórios de Acompanhamento

3.6.1 A comprovação do cumprimento das obrigações previstas nas Cláusulas 3.4 e 3.5 do presente Termo de Compromisso ocorrerá mediante a apresentação de relatórios elaborados pelos Compromissários, sendo que: (i) o primeiro relatório, a ser apresentado em até 6 meses após a celebração do presente acordo, deverá

comprovar o cumprimento das obrigações previstas nas cláusulas 3.2, 3.3., 3.4.1. A 3.4.6. e 3.5; e (ii) os demais relatórios, a serem apresentados a cada 6 (seis) meses contados da apresentação do primeiro relatório, conterão informações sobre o cumprimento das obrigações previstas nas cláusulas 3.4.6.

3.6.2. Os relatórios deverão ser apresentados durante o prazo de vigência do Termo de Compromisso, conforme previsto na Cláusula Sexta, e poderão ser encerrados de forma antecipada caso se confirme que todas as obrigações assumidas pelos compromissários foram integralmente cumpridas.

3.6.3. Os relatórios deverão, sempre que possível, conter evidências documentais que comprovem o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Compromisso de Cessação.

Analisando os autos, verifica-se o tempestivo adimplemento da primeira parcela da contribuição pecuniária (cláusula 3.1). Ademais, não consta informação de descumprimento, por parte da Superintendência Geral ou terceiros, das cláusulas 3.2 e 3.3 do TCC.

Com relação ao cumprimento da cláusula 3.4, verifica-se pela documentação juntada que houve adequado cumprimento das subcláusulas 3.4.1 a 3.4.5, diante da edição da Resolução COFECI n.º 1.404/2018, publicada no Diário Oficial da União de 18/04/2018, que além de revogar as Resoluções-COFECI n.ºs 334/92 e 342/92, alterou as Resoluções n.ºs 005/78; 326/92 (Código de Ética Profissional), 458/95, 492/96, 905/05 e 1.256/12, nos termos avençados.

Quanto à cláusula 3.4.6 (Programa de *Compliance*), a compromissária informa que já dispõe de uma minuta de manual aprovada pela sua Diretoria, que será disponibilizada no *website* do Conselho Federal de Corretores de Imóveis em aba "*criada especialmente à divulgação do programa de boas práticas concorrenciais*".

Analisando o manual, verifica-se que embora seu escopo seja bem mais amplo (em realidade, se pretende a ser um guia de conformidade ética), ele possui partes específicas que dizem respeito às preocupações concorrenciais endereçadas no compromisso sob monitoramento (capítulos que versam sobre respeito à concorrência entre corretores; precificação de serviços; cláusula de exclusividade; influência de conduta comercial uniforme; tabelas de preços). Ademais, endereça canais de solução de conflitos relacionados à manutenção de um ambiente concorrencialmente saudável (manual, canal de denúncias, comitê, informativos, treinamentos). No geral, segue as diretrizes do Guia de Compliance do Cade, e por isto pode ser aceito como um programa válido para os fins que se pretende.

Ademais, foi comprovada a realização de treinamento presencial. Assim, os subitens c.1 a c.5 da cláusula 3.4.6 encontram-se atendidos.

Por fim, quanto à cláusula 3.5, foram comprovados os arquivamentos dos processos administrativos que tramitam perante os CRECIs que tenham o escopo de investigar e punir corretores que supostamente não cumpriram os percentuais de comissão previstos nas tabelas confeccionadas pelos Sindicatos e homologadas pelos Conselhos (3.5.1), bem como a revogação das tabelas referenciais mínimas (3.5.2). Os demais compromissos (3.5.3 e 3.5.4) são posturas comportamentais, das quais igualmente não queda notícia de descumprimento.

### III. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, este Setor de Cumprimento de Decisões sugere a emissão do ateste de adequado cumprimento das cláusulas 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1 a 3.4.6 e 3.5 do TCC, até o presente momento, ao tempo em que solicita a manutenção dos presentes autos nesta PFE para continuidade do monitoramento.

É o parecer, salvo melhor juízo.

À consideração superior.

**RODRIGO ABREU BELON FERNANDES**

PROCURADOR CHEFE ADJUNTO

De acordo.

Aprovo o Parecer e o adoto nos autos do presente processo.

À Superintendência Geral.

walter de agra junior

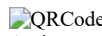
PROCURADOR-CHEFE DO CADE



Documento assinado eletronicamente por **Walter de Agra Júnior, Procurador(a)-Chefe**, em 15/10/2018, às 15:42, conforme horário oficial de Brasília e Resolução Cade nº 11, de 02 de dezembro de 2014.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Barreto de Souza, Presidente**, em 17/10/2018, às 12:26, conforme horário oficial de Brasília e Resolução Cade nº 11, de 02 de dezembro de 2014.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.cade.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.cade.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0534645** e o código CRC **22F3C9DC**.