



É ilegal cláusula que dá exclusividade de imóvel a uma imobiliária

O proprietário é quem deve escolher quantas imobiliárias farão anúncio de seu imóvel, e não o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci). Esse foi o entendimento do Tribunal Regional Federal da 5ª Região ao negar o pedido do conselho para manter resoluções que determinavam exclusividade de contratação de corretoras.

No recurso, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Paraíba (Creci-PB) tentava manter a aplicação da cláusula do conselho federal que impõe a contratação de apenas uma corretora. O Ministério Público Federal da 5ª Região sustentou que as Resoluções 458/95 e 492/96, ambas do Cofeci, violam o princípio da legalidade.

Para o MPF-5, na hora de elaborar essas resoluções, o conselho excedeu os limites do poder regulatório que lhe foi conferido pela Lei 6.530/78, porque criou dispositivos que esta legislação não permitia, criando "uma verdadeira restrição ao exercício profissional da corretagem imobiliária, sem qualquer alicerce jurídico".

E ainda ressalta que a cláusula de exclusividade – quando imposta pelo corretor – é abusiva, e atenta contra a livre concorrência. O próprio Código Civil, em seu artigo 726, prevê a exclusividade da corretagem como uma alternativa – não uma obrigação – a ser acertada entre o corretor e quem o contrata para intermediar o negócio imobiliário.

O fim das resoluções deve ser aplicado após o trânsito em julgado da Ação Civil Pública 98.00.01444-6, proposta pelo MPF, por meio da Procuradoria da República na Paraíba, contra o Creci-PB e o Cofeci.

Processo: 20.040.500.003.338-4
AC 335.065-PB

Date Created
04/02/2009