

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 708.474 DISTRITO FEDERAL

RELATORA : MIN. CÁRMEN LÚCIA
RECTE.(S) : CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA,
ARQUITETURA E AGRONOMIA - CONFEA
ADV.(A/S) : ERICO BOMFIM DE CARVALHO E OUTRO(A/S)
RECDO.(A/S) : CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE
IMÓVEIS - COFECI
ADV.(A/S) : KÁTIA VIEIRA DO VALE
INTDO.(A/S) : INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E
PERÍCIAS DE ENGENHARIA- IBAPE

DECISÃO

*AGRAVO EM RECURSO
EXTRAORDINÁRIO. ADMINISTRATIVO.
CORRETOR DE IMÓVEIS. AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS.
RESOLUÇÃO N. 957/2006 DO CONSELHO
FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
- COFECI. CONTROVÉRSIA SOBRE OS
LIMITES ESTABELECIDOS PELA LEI N.
6.530/1978. ALEGADA OFENSA AOS ARTS.
5º, INC. XIII, E 22, INC. XVI DA
CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA.
MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL.
OFENSA CONSTITUCIONAL INDIRETA.
AGRAVO E RECURSO EXTRAORDINÁRIO
PROVIDOS.*

Relatório

1. Agravo nos autos principais contra decisão que inadmitiu recurso extraordinário interposto com base no art. 102, inc. III, alínea *a*, da Constituição da República.

ARE 708.474 / DF

O recurso extraordinário foi interposto contra o seguinte julgado do Tribunal Regional Federal da 1ª Região:

“ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. ATIVIDADE PERMITIDA AO CORRETOR DE IMÓVEIS. LEI 6.530/78, ART. 3º. RESOLUÇÃO COFECI N. 957/2006, ARTS. 1º E 2º. INSTRUMENTOS NORMATIVOS EM CONSONÂNCIA COM A LEI Nº 6.530/78. AUSÊNCIA DE NULIDADE OU INVALIDADE.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que ‘opinar quanto à comercialização imobiliária’ inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006.

2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.

3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79.

4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª.” (doc. 2, fls. 118-128).

ARE 708.474 / DF

2. O Agravante afirma que o Tribunal de origem teria contrariado os arts. 5º, inc. XIII, e 22, inc. XVI, da Constituição da República.

O Agravante, no recurso extraordinário, assevera que:

“Com efeito, o recorrente foi incisivo em apontar ser vedado aos corretores de imóveis a elaboração de perícia para a aferição do valor de mercado de bem imóvel, pois esse trabalho científico constitui atribuição privativa e indelegável de engenheiros, arquitetos ou agrônomos.

Não é difícil a comprovação dessa afirmativa, já que a Lei 6.530/78, disciplinando a atividade dos corretores de imóveis, em seu artigo 3º, diz competir a esses profissionais ‘exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda opinar quanto à comercialização imobiliária’.

Nestes termos, evidente não ter outorgado ao corretor de imóveis a prerrogativa legal de elaboração de perícias para avaliação de imóveis, máxime porquanto, no particular, a Lei 6.530/78 nada disse, limitando-se a facultar a emissão de simples opinião quanto à comercialização imobiliária.

Por óbvio, essa opinião não se confunde com o trabalho científico consubstanciado num laudo pericial, mesmo porque os corretores de imóveis sequer necessitam ostentar nível superior, nem mesmo nível médio, para desempenhar sua precípua atividade de intermediação.

(...)

Em, síntese, o COFECI externou ato normativo independente e autônomo, criando direitos para os corretores de imóveis – usurpando competência dos engenheiros, arquitetos e agrônomos -, esquecendo que essa matéria é da competência legislativa da União.

(...)

Em face do exposto, resta claro que a Resolução COFECI 957/2006 transcendeu o campo da mera regulamentação de lei, instituindo direitos, não atinentes que convenções desse jaez são reservadas ao estrito campo constitucional da reserva legal, em seus aspectos formais e substanciais, de competência privativa da União,

ARE 708.474 / DF

vulnerando os artigos 5º, XIII, e 22, XVI, da Carta da República.
(doc. 2, fls. 152-156).

3. O recurso extraordinário foi inadmitido sob o fundamento de que a ofensa à Constituição da República, caso existente, seria indireta. (doc. 3, fls. 17-18).

Examinados os elementos havidos no processo, **DECIDO**.

4. O art. 544 do Código de Processo Civil, com as alterações da Lei n. 12.322/2010, estabeleceu que o agravo contra decisão que inadmite recurso extraordinário processa-se nos autos do processo, ou seja, sem a necessidade de formação de instrumento, sendo este o caso.

Analisa-se, portanto, os argumentos postos no agravo, de cuja decisão se terá, na sequência, se for o caso, exame do recurso extraordinário.

5. Razão jurídica não assiste ao Agravante.

6. O Desembargador Relator Reynaldo Fonseca afirmou que:

“Como visto do relatório, o pedido efetuado pelo Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) de anulação da Resolução COFECI n. 957/2006, em especial seus artigos 1º e 2º, ao argumento de que a referida Resolução teria extrapolado os contornos normativos da Lei n. 6.530/78, foi julgado improcedente.

O Juízo a quo, na sentença, consignou que ‘a avaliação de bens imóveis não exige formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, motivo pelo qual não há qualquer ilegalidade nas disposições insertas COFECI n. 957/2006’.

(...)

ARE 708.474 / DF

Não vislumbro, portanto, data vênia, qualquer ilegalidade na regulamentação questionada, que não é, na verdade, autônoma, mas sim foi expedida de acordo com o regramento autorizativo.

De igual forma, não vislumbro a alegada ofensa à Lei 5.194/66; ao art. 145 do CPC ou, ainda, aos arts. 5º, XIII e 22, XVI da CF/88.”.

O novo exame da decisão impugnada para saber se a Resolução n. 957/2006 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis inova o ordenamento jurídico, ou não, exigiria a análise prévia da legislação infraconstitucional aplicada à espécie (Lei n. 6.530/1978). Assim, a alegada contrariedade à Constituição da República, se tivesse ocorrido, seria indireta, o que não viabiliza o processamento do recurso extraordinário. Nesse sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTROVÉRSIA DECIDIDA COM BASE NA LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL. OFENSA INDIRETA. 1. Caso em que afronta à Magna Carta de 1988, se existente, ocorreria de forma reflexa ou indireta. 2. De mais a mais, foi conferida prestação jurisdicional adequada, em decisão devidamente fundamentada, embora em sentido contrário aos interesses da parte agravante, o que não configura cerceamento de defesa. 3. Agravo regimental desprovido” (AI 510.750-AgR, Rel. Min. Ayres Britto, Primeira Turma, DJe 6.8.2010).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - ALEGADA VIOLAÇÃO A PRECEITOS INSCRITOS NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA - AUSÊNCIA DE OFENSA DIRETA À CONSTITUIÇÃO - CONTENCIOSO DE MERA LEGALIDADE - RECURSO IMPROVIDO. A situação de ofensa meramente reflexa ao texto constitucional, quando ocorrente, não basta, só por si, para viabilizar o acesso à via recursal extraordinária” (AI 760.346-AgR, Rel. Min. Celso de Mello, Primeira Turma, DJe 13.8.2010).

Nada há, pois, a prover quanto às alegações do Agravante.

ARE 708.474 / DF

9. Pelo exposto, **nego seguimento ao agravo** (art. 544, § 4º, inc. II, alínea *a*, do Código de Processo Civil e art. 21, § 1º, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal).

Publique-se.

Brasília, 25 de setembro de 2012.

Ministra **CÁRMEN LÚCIA**
Relatora