



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO
 PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE ALVORADA
 Procedimento nº 00935.000.869/2023 — Inquérito Civil

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

No dia 12 de novembro de 2024, às 16 horas e 30 minutos, na presença da Promotora de Justiça Tássia Bergmeyer da Silveira, representante do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, doravante denominada **COMPROMITENTE**, compareceu Marla de Oliveira, representada pela advogada Luiné Orcy Borges, OAB/RS n.º 50.102, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, bem como, na condição de **INTERVENIENTE**, o CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 3ª REGIÃO DO RIO GRANDE DO SUL, representado pelo Coordenador de Fiscalização, Senhor Cleber Santos, acompanhado dos advogados, Dr. Francisco Dorneles, OAB/RS 44.903, e Dr. Marcel Cabral, OAB/RS 102.134, tendo em vista os fatos constatados no Inquérito Civil n.º 00935.000.869/2023, instaurado para apurar exercício de atividade de corretagem de imóveis em desacordo com a Lei n.º 6.530/78 e:

CONSIDERANDO ser o Ministério Público, em face do disposto no art. 129, inciso III, da Constituição Federal e nos artigos 5.º e 8.º, § 1.º, da Lei n.º 7.347/85, órgão público encarregado de promover o Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção de interesses difusos, dentre eles, direito do consumidor;

CONSIDERANDO que a Lei n.º 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública), em seu artigo 5.º, inciso I, atribui ao Ministério Público legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar, bem como no § 6.º do mesmo dispositivo dispões que os órgãos públicos legitimados - dentre os quais, o Ministério Público - poderão tomar dos interessados Compromisso de Ajustamento de sua Conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial;

Documento elaborado por Tássia Bergmeyer da Silveira em 12/11/2024.

Rua Contabilista Vitor Brum, 67, Bairro Centro, CEP 94814-595, Alvorada, Rio Grande do Sul
 Tel. (51) 32952864 ramal 2864 — E-mail mpalvorada@mprs.mp.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE ALVORADA
Procedimento nº 00935.000.869/2023 — Inquérito Civil

CONSIDERANDO que se apurou no presente Inquérito Civil que Marla de Oliveira, **sem registro no CRECI**, encontrava-se exercendo ilegalmente a profissão de Corretora de Imóveis, conforme Autos de Constatação n.º 208557/2022, e Auto de Infração n.º 4212/2022, lavrado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 3ª Região/RS;

CONSIDERANDO que a Lei n.º 6.530/78, a qual "*Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências*", prevê em seus artigos 2.º e 3.º que o exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias, competindo a ele intermediar compra, venda, permuta e locação de imóveis, além de opinar quanto à comercialização imobiliária, nos seguintes termos:

Art. 2.º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

Art. 3.º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliárias.

CONSIDERANDO que o Decreto n.º 81.871/78, o qual "*Regulamenta a Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências*", prevê em seu art. 1.º, incisos I e II, que o exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor do Título Técnico em Transações Imobiliárias inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da jurisdição ou àquele inscrito nos termos da Lei n.º 6.530/78, desde que requerida revalidação, nos seguintes termos:

Documento elaborado por Tássia Bergmeyer da Silveira em 12/11/2024.

Rua Contabilista Vitor Brum, 67, Bairro Centro, CEP 94814-595, Alvorada, Rio Grande do Sul
Tel. (51) 32952864 ramal 2864 — E-mail mpalvorada@mprs.mp.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE ALVORADA
Procedimento nº 00935.000.869/2023 — Inquérito Civil

Art. 1.º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, em todo o território nacional somente será permitido:

I - ao possuidor do título de Técnico em Transações Imobiliárias, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da jurisdição; ou

II - ao Corretor de Imóveis inscrito nos termos da Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962, desde que requeira a revalidação da sua inscrição.

CONSIDERANDO o disposto nos arts. 1.º e 2.º da Resolução n.º 327/92 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI, a qual "Revê, consolida e estabelece normas para inscrição de pessoas físicas e jurídicas nos Conselhos Regionais de Corretores de imóveis", nos seguintes termos:

Art. 1.º Constituem atos privativos da profissão de Corretor de Imóveis os de intermediação nas transações em geral sobre imóveis, inclusive, na compra e venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão, permuta, incorporação, loteamento e locação.

Art. 2.º O exercício da atividade de intermediação imobiliária, inclusive o de atos privativos da profissão de Corretor de Imóveis, somente é permitido às pessoas físicas e jurídicas detentoras de inscrição nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis e que satisfaçam as condições para o exercício profissional.

CONSIDERANDO que é vedado ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscrita nos órgãos de que trata a Lei n.º 6.530/78 auxiliar, ou, por qualquer meio, facilitar o exercício da profissão aos não inscritos, conforme disposto no art. 20, inciso II, do referido diploma legal, *in verbis*:

Art. 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:

(...)

II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos.

Documento elaborado por Tássia Bergmeyer da Silveira em 12/11/2024.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO
 PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE ALVORADA
 Procedimento nº 00935.000.869/2023 — Inquérito Civil

CONSIDERANDO que a prática do exercício ilegal da profissão viola os direitos do consumidor, de acordo como art. 39, inciso VIII, do CDC, o qual dispõe:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...)

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro).

CONSIDERANDO que a prática do exercício ilegal da profissão trata-se de contravenção penal prevista no art. 47 do Decreto Lei n.º 3.688/41, nos seguintes termos:

Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício:

Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis.

Firmam o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, nos termos seguem:

CLAÚSULA PRIMEIRA: a COMPROMISSÁRIA assume **obrigação de não fazer**, consistente em abster-se de exercer, ou, por qualquer meio, facilitar o exercício da profissão de Corretor de Imóveis por quem não possua habilitação profissional para tanto, de acordo com a Lei n.º 6.530/78 e Decreto n.º 81.871/78, bem como eventual legislação e/ou ato normativo posteriores acerca da matéria;

Documento elaborado por Tássia Bergmeyer da Silveira em 12/11/2024.

Rua Contabilista Vitor Brum, 67, Bairro Centro, CEP 94814-595, Alvorada, Rio Grande do Sul
 Tel. (51) 32952864 ramal 2864 — E-mail mpalvorada@mprs.mp.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE ALVORADA

Procedimento nº 00935.000.869/2023 — Inquérito Civil

PARÁGRAFO ÚNICO: o descumprimento pela COMPROMISSÁRIA da obrigação assumida na Cláusula Primeira os sujeitará ao pagamento de multa no valor de 1 (um) salário mínimo nacional, por hipótese de descumprimento devidamente constatada pelos órgãos de fiscalização, corrigida monetariamente pelo IGP-M/FGV, ou outro índice que vier a substituí-lo, e acrescida de juros monetários de 1% ao mês, encargos que fluirão a contar da data do descumprimento da obrigação, montante a ser revertido ao Fundo Para Reconstituição de Bens Lesados - FRBL (Banrisul - 041, agência n.º 0835, conta corrente n.º 03.206065.0-6, ou através de pagamento via PIX CNPJ n.º 25.404.730/0001-89), além de acarretar o ajuizamento de ação de execução para busca da tutela específica ou do resultado prático equivalente;

CLAÚSULA SEGUNDA: a título de indenização aos interesses difusamente considerados (dano moral coletivo), a COMPROMISSÁRIA assume a **obrigação de pagar** a quantia de R\$ 1.412,00 (um mil e quatrocentos e doze reais), em 04 (quatro) parcelas de R\$ 353,00 (trezentos e cinquenta e três reais), vencendo a primeira em 10 de dezembro de 2024, e as demais no dia 10 dos meses subsequentes mediante depósitos em dinheiro na conta do Fundo Para Reconstituição de Bens Lesados - FRBL (Banrisul - 041, agência n.º 0835, conta corrente n.º 03.206065.0-6, ou através de pagamento via PIX CNPJ n.º 25.404.730/0001-89);

PARÁGRAFO PRIMEIRO: a comprovação do pagamento da indenização será realizada mediante envio a esta Promotoria de Justiça Especializada do comprovante de depósito, o qual deverá ser encaminhado ao *e-mail* mpalvorada@mprs.mp.br, com identificação do expediente, no prazo de até 02 (dois) dias a contar da data final prevista para a realização do pagamento, independentemente de notificação posterior para fazê-lo;

Documento elaborado por Tássia Bergmeyer da Silveira em 12/11/2024.

Rua Contabilista Vitor Brum, 67, Bairro Centro, CEP 94814-595, Alvorada, Rio Grande do Sul
Tel. (51) 32952864 ramal 2864 — E-mail mpalvorada@mprs.mp.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO
 PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE ALVORADA
 Procedimento nº 00935.000.869/2023 — Inquérito Civil

PARÁGRAFO SEGUNDO: em caso de descumprimento pela COMPROMISSÁRIA da obrigação assumida na Cláusula Segunda, o valor da indenização será corrigido monetariamente pelo IGP-M/FGV, ou outro índice que eventualmente vier a substituí-lo, acrescido de juros moratório de 1% ao mês, encargos que fluirão a contar da data do descumprimento da obrigação, além de multa equivalente a 20% sobre o valor original da indenização;

CLAÚSULA TERCEIRA: as multas previstas no Parágrafo Único da Cláusula Primeira e no Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda não excluem as demais sanções previstas em lei aos responsáveis pelo atraso, sejam cíveis ou criminais;

CLAÚSULA QUARTA: o cumprimento das obrigações aqui assumidas não dispensa a COMPROMISSÁRIA de satisfazer quaisquer exigências previstas na legislação federal, estadual ou municipal, tampouco de cumprir as imposições de ordem administrativa, porventura aplicáveis à espécie e não constantes neste Termo, não elidindo a responsabilização penal ou administrativa, conforme dispões o artigo 42, § 4.º, do Provimento n.º 71/2017, da Procuradoria-Geral de Justiça;

CLAÚSULA QUINTA: a fiscalização do cumprimento do compromisso de ajustamento de conduta ora firmado será feita pelo Ministério Público e demais órgãos competentes para a ação, os quais tomarão as providências legais cabíveis, sempre que necessário, podendo requisitar a fiscalização aos demais órgãos competentes para realização de vistoria;

CLAÚSULA SEXTA: o presente Inquérito Civil, após fiscalizado e arquivado, será remetido à apreciação do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público para homologação da promoção de arquivamento;

Documento elaborado por Tássia Bergmeyer da Silveira em 12/11/2024.

Rua Contabilista Vitor Brum, 67, Bairro Centro, CEP 94814-595, Alvorada, Rio Grande do Sul
 Tel. (51) 32952864 ramal 2864 — E-mail mpalvorada@mprs.mp.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE ALVORADA
Procedimento nº 00935.000.869/2023 — Inquérito Civil

CLÁUSULA SÉTIMA: este compromisso produzirá seus efeitos legais a partir de sua celebração e terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do artigo 5.º, § 6.º, da Lei n.º 7.347/85 e do art. 784, incisos II e IV, do Código de Processo Civil;

CLÁUSULA OITAVA: o foro competente para dirimir questões e litígios será o da Comarca de Alvorada/RS.

Tássia Bergmeyer da Silveira,
Promotora de Justiça.

Marla de Oliveira,
Compromissária.
Luiné Orcy Borges,
OAB/RS n.º 50.102

Luiné Orcy Borges
OAB/RS 50.102

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
GOVERNO FEDERAL
 Estado do Rio Grande do Sul
 Secretaria de Segurança Pública



Nome / Name
MARLA DE OLIVEIRA

Nome Social / Social Name

Registro Geral - CPF / Personal Number
850.664.860-20

Data de Nascimento / Date of Birth
25/05/1991

Nacionalidade / Nationality
BRA

Validade / Expiry
19/03/2034

Naturalidade / Place of Birth
PORTO ALEGRE/RS

Sexo / Sex
F

Assinatura do Titular / Candidate's Signature

CARTEIRA DE IDENTIDADE

A10002233368



100432

Filiação / Filiation
ROSANE DA SILVA DE OLIVEIRA

ALEXANDRE DE OLIVEIRA

Origem Expedidor / Card Issuer
INSTITUTO GERAL DE PERICIAS

Local / Place of Issue
PORTO ALEGRE

Emissão / Issue
19/03/2024

Assinatura do Expedidor / Expeditor's Signature
[Signature]
 Diretoria do Departamento de Identificação

VALIDADE EM TODOS OS TERRITÓRIOS NACIONAIS

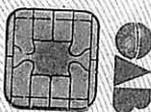
VALIDADE Nº 7.166.000 DE 29 DE AGOSTO DE 1983

USO OBRIGATÓRIO
IDENTIDADE CIVIL PARA TODOS OS FINS LEGAIS
(Art. 13 da Lei n° 8.906/94)

TEM FE PÚBLICA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. 04295300

ASSINATURA DO PORTADOR

08889140ES



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
CONSELHO SECCIONAL DO RIO GRANDE DO SUL
IDENTIDADE DE ADVOGADO

50102
INSCRIÇÃO

50102

LUJINE ORCY BORGES
NOME

LUJINE ORCY BORGES
FILIAÇÃO

LUIZ RODRIGUES BORGES
HILDA ORCY BORGES
NATURALIDADE

PORTO ALEGRE-RS
RG

4040284723 - SJTC/RS
DOADOR DE ÓRGÃO E SEÇÃO

SIM

05/07/1976
DATA DE NASCIMENTO

903.843.850-87
CPF

02
VIA

14/10/2014
EXPIROU EM

MARCELO MACHADO BERTOLUCCI
PRESIDENTE

