

O ACORDO DE CONFORMIDADE COM O CADE

HISTÓRICO

Em maio de 2012, com base na Lei 12.529/11 e alicerçado no art. 170, IV da Constituição Federal, *in verbis*, o CADE – Conselho Administrativo de Defesa Econômica passou a fiscalizar e punir infrações à ordem econômica e à livre concorrência.

“Art. 170 – A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

...

IV – livre concorrência;” (negritamos)

No entendimento do CADE, desde 5 de outubro de 1988, com a promulgação da atual Carta Constitucional, nenhum produto ou serviço pode sofrer precificação cogente (obrigatória), que induza à ideia de cartelização (uniformização de preços). Na nova regra, além dos fornecedores de produtos e serviços em geral, foram incluídos os Sindicatos, as Associações e os Conselhos de fiscalização profissional, dentre eles os Sindicatos e os Conselhos dos Corretores de Imóveis.

Há cerca de dois anos, em 2015, a FENACI, os Sindicatos da classe, o COFECI e os CRECIs foram intimados pelo CADE a explicar o porquê da existência de uma tabela de preços de serviços em cada estado da Federação. A maioria explicou o que entendia como correto: Com base no art. 17, IV da Lei 6.530/78, os Sindicatos elaboravam e aprovavam em assembleia uma tabela de preços para cada estado. Os CRECIs, por sua vez, com base no mesmo dispositivo, homologavam tais tabelas e cobravam sua aplicação.

O CADE entendeu que o inciso IV, do art. 17 da lei 6.530/78 não foi recepcionado pela atual Constituição e, diante de tais justificativas, estava caracterizada a prática de CARTEL, vedada pela Lei e pela Constituição, e abriu processo administrativo contra a FENACI e os Sindicatos a ela filiados e contra o Sistema COFECI-CRECI.

O COFECI, em nome próprio e de todos os CRECIs, respondeu ao processo junto ao CADE contestando todos os argumentos daquela autarquia, na tentativa de evitar uma punição administrativa irreversível (o CADE é instância única).

Por fim, não havendo mais como evitar uma condenação não apenas à revogação das tabelas preços dos serviços de corretagem, mas também a multa em valor estratosférico, que podia chegar a **muitos milhões de reais**, o COFECI decidiu pelo acordo de Conformidade (*Compliance*), homologado pelo CADE.

O Acordo de *Compliance* não afeta em nada o funcionamento da profissão de Corretor de Imóveis. Não revoga qualquer tabela e não impede o trabalho com exclusividade como querem fazer crer os néscios e mal-intencionados. A decisão tomada pelo COFECI é a mais coerente e mais consentânea não apenas com a continuidade de nossa organização profissional e com nossa reserva legal de mercado, mas também com uma sociedade mais justa, mais democrática e menos corrupta, especialmente neste momento de tão grandes transformações sociais.

Mas é importante informar que vários outros Conselhos de classe, Sindicatos e Associações também estão sendo processados pelo CADE, inclusive a OAB – Ordem dos Advogados do Brasil. Um deles inclusive já foi apenado com multa de mais de 7 (sete) milhões de reais, além da obrigação de revogar tabelas e paralisar todas as práticas consideradas pelo CADE como lesivas à ordem econômica. O Sistema COFECI-CRECI é pioneiro no Acordo de Conformidade.

OPORTUNISMO ELEITORAL

O Sistema COFECI-CRECI, com a mais absoluta transparência, como lhe é peculiar, abriu no último dia 12 de março o Processo Eleitoral para o triênio 2019/2021. Coincidentemente, e sem nenhuma interferência, no dia 13 de março, o CADE homologou em Plenário o Acordo de Conformidade (*Compliance*) com o Sistema COFECI-CRECI. O COFECI até poderia ter agido nos bastidores para retardar a homologação. Não o fez porque entende que agiu legitimamente em benefício da classe que representa. Com TRANSPARÊNCIA não se tergiversa.

Mas os oportunistas de plantão, por desconhecimento ou por malícia, não perderam a chance. Imediatamente após a desastrada e mal interpretada publicação da homologação pela Folha de São Paulo, nos dias 14 (jornal impresso) e 15 de março (*online*), uma série de impropérios e inverdades vêm sendo divulgadas pelas redes sociais, criticando néscia e maliciosamente o Acordo com o CADE. Um nefelibata candidato chegou a dizer que o presidente do COFECI não o representa. Ele tem razão! O presidente do COFECI só representa os verdadeiros Corretores de Imóveis.

O acordo simplesmente prevê a implantação de um programa de conformidade (*Compliance*) visando à adoção de práticas constitucionais em benefício da classe e da sociedade. O Sistema COFECI-CRECI sai, mais uma vez, na vanguarda e será o primeiro dentre os órgãos de representação da classe a adotá-las livremente. Uma iniciativa que reafirma o compromisso do Sistema com a transparência, em um momento político e social tão afetado pelas notícias de corrupção e ilegalidades cometidas por órgãos públicos.

NOTA JORNALÍSTICA DA FOLHA

Em relação à publicação do dia 14.03.2018 (versão impressa) e dia 15.03.18 (*online*) na sessão “Mercado” da Folha de São Paulo, a matéria equivoca-se.

Não houve qualquer sanção ou proibição aplicada pelo CADE ao Sistema COFECI-CRECI. O acordo em questão resulta de um convênio institucional entre o CADE e nosso Sistema, necessário à adequação de nossas normas infralegais ao preceito constitucional da livre concorrência. **Não há práticas “danosas à livre concorrência”**, como afirma a nota.

O próprio CADE, em seu *site* (<<http://www.cade.gov.br/noticias/acordo-revoga-tabela-de-honorarios-para-corretores-de-imoveis>>), informa tratar-se de ato preventivo acordado entre as duas instituições a fim de alterar algumas práticas com potencial anticoncorrencial.

ACORDO DE CONFORMIDADE (COMPLIANCE)

Não há condenação, nem assunção de culpa. Não há qualquer proibição, punição ou ato coativo aplicado pelo CADE. **Não há multa.** O valor acordado é mera contribuição voluntária destinada a patrocinar medidas proativas em defesa da livre concorrência. Outros órgãos de classe, que insistiram em resistir ao acordo, acabaram multados em mais de sete milhões de reais.

O acordo prevê a implantação de um programa de conformidade (*Compliance*) visando à adoção de práticas constitucionais em benefício da classe e da sociedade. O Sistema COFECI-CRECI sai, mais uma vez, na vanguarda e será o primeiro dentre os órgãos de representação da classe a adotá-las livremente. Uma iniciativa que reafirma o compromisso do Sistema com a transparência em um momento político e social tão afetado pelas notícias de corrupção e ilegalidades cometidas por órgãos públicos.

O acordo **não muda nada** nem extingue qualquer tabela; apenas reafirma o caráter referencial, e não obrigacional, das tabelas elaboradas pelos Sindicatos da classe, que continuam servindo de parâmetro para a cobrança de honorários. Também **não proíbe a exclusividade**, como diz a nota. Podemos e devemos, a bem da segurança material e jurídica das partes, continuar exigindo a exclusividade. O acordo prevê apenas que os CRECIs, como já vêm fazendo, não a exigirão dos seus inscritos, mas continuarão a exigir, ainda que sem exclusividade, o contrato escrito de mediação imobiliária.

SOBRE O CADE

O CADE – Conselho Administrativo de Defesa Econômica foi criado pela Lei nº 4.137/62 como órgão do Ministério da Justiça. Em junho de 1994, por meio da Lei nº 8.884/94, foi transformado em autarquia especial vinculada ao Ministério da justiça, com jurisdição em todo o território nacional. Em maio de 2012, com a Lei 12.529/2011, o CADE passou a ser responsável por instruir os processos administrativos de apuração de infrações à ordem econômica, assim como pelos processos de análise de atos de concentração de atividades.

A nova Lei 12.529/11 submeteu ao CADE decisões sobre fusões e aquisições de empresas, que possam ter efeitos anticompetitivos, e instituiu a possibilidade de aplicação de multas que vão até a 20% do faturamento bruto das empresas ou organizações que forem administrativamente condenadas.

O CADE não é uma agência reguladora da concorrência e sim uma autoridade de defesa da livre concorrência. Sua responsabilidade é julgar e punir administrativamente, em instância única, pessoas físicas e jurídicas que pratiquem infrações à ordem econômica. Dos processos julgados pelo CADE não há recurso a qualquer outro órgão.

João Teodoro da Silva

Presidente do Sistema COFECI-CRECI

Março/2017