



SECOVI SP

DISCUTE A NOVA LEI DO CORRETOR ASSOCIADO

13.07.2015

APOIO TÉCNICO: LOPES

LEI DO CORRETOR ASSOCIADO

Lei 13.097/2015, modifica artigo 6º da Lei 6530/78:

§ 2º O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE ASSOCIAR-SE A UMA OU MAIS IMOBILIÁRIAS, MANTENDO SUA AUTONOMIA PROFISSIONAL, SEM QUALQUER OUTRO VÍNCULO, **INCLUSIVE EMPREGATÍCIO E PREVIDENCIÁRIO**, MEDIANTE **CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO** ESPECÍFICO, **REGISTRADO NO SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS** OU, ONDE NÃO HOUVER SINDICATO INSTALADO, REGISTRADO NAS DELEGACIAS DA FEDERAÇÃO NACIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS.

§ 3º PELO CONTRATO DE QUE TRATA O § 2º DESTE ARTIGO, O CORRETOR DE IMÓVEIS ASSOCIADO E A IMOBILIÁRIA **COORDENAM, ENTRE SI, O DESEMPENHO DE FUNÇÕES CORRELATAS À INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E AJUSTAM CRITÉRIOS PARA A PARTILHA DOS RESULTADOS** DA ATIVIDADE DE CORRETAGEM, MEDIANTE OBRIGATÓRIA ASSISTÊNCIA DA ENTIDADE SINDICAL.

§ 4º O CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO **NÃO IMPLICA TROCA DE SERVIÇOS, PAGAMENTOS OU REMUNERAÇÕES ENTRE A IMOBILIÁRIA E O CORRETOR DE IMÓVEIS ASSOCIADO**, DESDE QUE NÃO CONFIGURADOS OS ELEMENTOS CARACTERIZADORES DO VÍNCULO EMPREGATÍCIO PREVISTOS NO ART. 30 DA CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS DO TRABALHO – CLT.

LEI DO CORRETOR ASSOCIADO

MANUTENÇÃO DO MODELO DE
NEGÓCIOS HISTÓRICO



LEI DO CORRETOR ASSOCIADO



CORRETOR

**CORRETOR
COM CRECI**

**ESTABELECE
CONTRATO DE
ASSOCIAÇÃO
COM
IMOBILIÁRIA**

**REGULARIZA
SITUAÇÃO COM
O SINDICATO**

**REGISTRA O
CONTRATO DE
ASSOCIAÇÃO
NO SINDICATO**

**CORRETOR SE
INSCREVE
COMO
EMPREENDEDOR
INDIVIDUAL (E.I.)**

CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO REGISTRADO NO SINDICATO DE SÃO PAULO



CONTRATO DE
ASSOCIAÇÃO

ESPÍRITO DA LEI:

CONJUNÇÃO DE ESFORÇOS ENTRE CORRETORES PESSOA FÍSICA E PESSOA JURÍDICA + RATEIO DE RESULTADOS

OBJETO DA ASSOCIAÇÃO

- IMOBILIÁRIA E CORRETOR ASSOCIADO **COORDENAM**, ENTRE SI, O DESEMPENHO DE FUNÇÕES CORRELATAS À **INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA**, TAL COMO DEFINIDAS NO CAPUT NO ARTIGO 3º. DA LEI 6530/78, E AJUSTAM CRITÉRIOS PARA A **PARTILHA DOS RESULTADOS** DA ATIVIDADE DE CORRETAGEM.
- CADA PARTE EXECUTARÁ A INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA COM LIBERDADE E AUTONOMIA PROFISSIONAL, ASSIM COMO **POR CONTA E RISCO PRÓPRIOS**, ORGANIZANDO SEUS CRITÉRIOS DE ATUAÇÃO E **HARMONIZANDO SUAS METODOLOGIAS DE TRABALHO**, JÁ QUE, POR LEI, TANTO O CORRETOR ASSOCIADO COMO A IMOBILIÁRIA SÃO SUJEITOS AOS MESMOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES NO EXERCÍCIO PROFISSIONAL.

CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO REGISTRADO NO SINDICATO DE SÃO PAULO



CONTRATO DE
ASSOCIAÇÃO

CONVIVÊNCIA / ORGANIZAÇÃO TÉCNICA

IMOBILIÁRIA E CORRETOR ASSOCIADO ESTÃO OBRIGADOS A, IGUALMENTE:

- MANTER **SIGILO** QUANTO ÀS INFORMAÇÕES DE SEUS CLIENTES OU TERCEIROS QUE AINDA NÃO ESTEJAM EM DOMÍNIO PÚBLICO E QUE, EVENTUALMENTE, VENHAM A TER CONHECIMENTO DURANTE A ASSOCIAÇÃO;
- **NÃO PROMOVER PUBLICIDADE SEM A DEVIDA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA** DO DETENTOR DE DIREITOS DA MARCA OU PRODUTO;
- **NÃO CONCORRER DE FORMA DESLEAL ENTRE SI**, DESVIANDO NEGÓCIOS A CONCORRENTES, OU SEM OBSERVAR O RATEIO DE RESULTADOS PREVIAMENTE COMBINADO PARA CADA NEGÓCIO CONCLUÍDO;
- OBSERVAR O CÓDIGO DE ÉTICA DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS

Obs. NÃO HÁ IMPEDIMENTO CONTRATUAL À ASSOCIAÇÃO COM UMA OU MAIS IMOBILIÁRIAS, **DESDE QUE NÃO CONFIGURADA A CONCORRÊNCIA DESLEAL.**

CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO REGISTRADO NO SINDICATO DE SÃO PAULO



CONTRATO DE
ASSOCIAÇÃO

RATEIO DE RESULTADOS

- OBSERVÂNCIA, NO SEU TOTAL, À “TABELA DE HONORÁRIOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA”, FIXADA PELO SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO, DE ACORDO COM O QUE DETERMINA O ARTIGO 17 DA LEI 6530/78, **EM HARMONIZAÇÃO COM AS CONDIÇÕES COMERCIAIS PACTUADAS PARA CADA PRODUTO IMOBILIÁRIO CAPTADO PARA INTERMEDIÇÃO.**
- O PERCENTUAL DOS HONORÁRIOS A SER ATRIBUÍDO AO CORRETOR ASSOCIADO E À IMOBILIÁRIA RESULTARÁ DE CADA NEGÓCIO IMOBILIÁRIO CONCLUÍDO (RESULTADO ÚTIL DA INTERMEDIÇÃO), RATEADO DE ACORDO COM A COMPETÊNCIA OU PAPEL DESENVOLVIDO POR CADA CORRETOR DE IMÓVEIS QUE PARTICIPAR DA INTERMEDIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 728 DO CÓDIGO CIVIL.
- CORRETOR ASSOCIADO E IMOBILIÁRIA **SÃO LIVRES PARA DISPOR SOBRE SUA PRÓPRIA COTA PARTE RESULTANTE DO RATEIO**, COMO POR EXEMPLO, APLICAÇÃO DE DESCONTOS EM FAVOR DE SEUS CLIENTES, DIVISÃO DE SEUS HONORÁRIOS COM OUTRO CORRETOR COPARTICIPANTE, DENTRE OUTROS.
- CADA PARTE REALIZARÁ A GESTÃO E COBRANÇA DE SEUS **PRÓPRIOS RECEBÍVEIS DOS RESPECTIVOS CLIENTES.**

CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO REGISTRADO NO SINDICATO DE SÃO PAULO



CONTRATO DE
ASSOCIAÇÃO

- **REGISTRO E FORMALIDADES**

- REGISTRO NO SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS ESTADUAL.
- CRECI DEFINITIVO E CONTRIBUIÇÃO SINDICAL (30% SM) EM DIA.

➤ **OBS. ATENÇÃO A ESTAGIÁRIOS: EVOLUIR PARA ALTERAÇÃO DE LEGISLAÇÃO CRECI/COFECI**

PASSO A PASSO

1

**CORRETOR COM CRECI
E REGULARIZADO JUNTO
AO SINDICATO**



**CORRETOR
ASSOCIADO**



PASSO A PASSO

2

ASSINATURA DO CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO



CORRETOR
ASSOCIADO



IMOBILIÁRIA

CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO ENTRE CORRETOR DE IMÓVEIS E IMOBILIÁRIA

Pelo presente instrumento particular, em ____ de _____ de _____, nesta cidade de _____, as partes:

IMOBILIÁRIA: _____ sociedade corretora de imóveis pessoa jurídica, devidamente registrada no Conselho Regional de Imóveis sob nº _____, com sede na Rua _____, Cidade _____, Estado _____, inscrita no CNPJ/MF _____, legalmente representada por seu administrador responsável técnico: _____ (qualificar) _____, doravante denominada apenas "IMOBILIÁRIA".

CORRETOR DE IMÓVEIS: _____ corretor de imóveis pessoa física, portador da cédula de identidade RG nº _____, CPF/MF sob o nº _____, domiciliado na Rua _____, Cidade _____, Estado _____, usuário da conta de e-mail _____, doravante denominado "CORRETOR ASSOCIADO".

CELEBRAM o presente Contrato de Associação, nos termos do art. 6º e parágrafos da Lei: 6.530/78, com as alterações introduzidas pela Lei 13.097/15.

1. OBJETO

1.1. IMOBILIÁRIA e CORRETOR ASSOCIADO coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária, tal como definidas no caput no artigo 3º, da Lei 6530/78, e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem.

1.2. Cada parte executará a intermediação imobiliária com liberdade e autonomia profissional, assim como por conta e risco próprios, organizando seus critérios de atuação e harmonizando suas metodologias de trabalho, já que, por lei, tanto o **CORRETOR ASSOCIADO** como a **IMOBILIÁRIA** são sujeitos aos mesmos direitos e obrigações no exercício profissional.

Página 1 de 1

TRABALHO COORDENADO SEM SUBORDINAÇÃO JURÍDICA TÍPICA

2.1. A designação que corresponde à realidade do trabalho a ser de imóvel associado.

ente associação, ao **CORRETOR ASSOCIADO** caberá desempenhar a funções compradores e incorporadores ou proprietários.

ente associação, ao **CORRETOR ASSOCIADO** caberá supervisionar e em curso, dentro das melhores práticas de mercado. O **CORRETOR** atualmente, ser designado pelo nome fantasia de corretor líder ou

ente associação e da experiência no mercado imobiliário detida pelo caberá e ele prover diretrizes técnicas de intermediação, dentro das mercado. O **CORRETOR ASSOCIADO** poderá, eventualmente, ser fantasia diretor de intermediação ou de negócios.

do Produto

ente associação, ao **CORRETOR ASSOCIADO** caberá coordenar e das as informações do produto imobiliário objeto da intermediação. O O poderá, eventualmente, ser designado pelo nome fantasia de do imobiliário.

Página 2 de 1

PASSO A PASSO

3

REGISTRO CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO – SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS



CORRETOR ASSOCIADO



IMOBILIÁRIA

DESIGNAÇÃO TÉCNICA - TRABALHO COORDENADO SEM SUBORDINAÇÃO JURÍDICA TÍPICA
Escolher para o capítulo 3.2.1 a designação que corresponde à realidade do trabalho a ser

CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO ENTRE CORRETOR DE IMÓVEIS E IMOBILIÁRIA

Pelo presente instrumento particular, em ____ de ____ de ____ de ____ nesta cidade de _____ as partes:

IMOBILIÁRIA: _____ sociedade corretora de imóveis pessoa jurídica, devidamente registrada no Conselho Regional de Imóveis sob nº _____, com sede na Rua _____, Cidade _____, Estado _____, inscrita no CNPJ/MF _____, legalmente representada por seu administrador responsável técnico: _____ (qualificar): _____, doravante denominada apenas "IMOBILIÁRIA";

CORRETOR DE IMÓVEIS: _____ corretor de imóveis pessoa física, portador da cédula de identidade RG nº _____, sua _____, CPF/MF sob o nº _____, domiciliado na Rua _____, nº _____, Cidade _____, Estado _____, usuário da conta de e-mail _____, doravante denominado "CORRETOR ASSOCIADO";

CELEBRAM o presente Contrato de Associação, nos termos do art. 68 e parágrafos da Lei 6.530/78, com as alterações introduzidas pela Lei 13.097/15.

1. OBJETO

1.1. IMOBILIÁRIA e CORRETOR ASSOCIADO coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária, tal como definidas no caput no artigo 3º, da Lei 6530/78, e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem.

1.2. Cada parte executará a intermediação imobiliária com liberdade e autonomia operacional, assim como por conta e risco próprios, organizando seus critérios de atuação e administração, suas metodologias de trabalho, já que, por lei, tanto o **CORRETOR ASSOCIADO** quanto a **IMOBILIÁRIA** são sujeitos aos mesmos direitos e obrigações no exercício profissional.

Página 3 de 5

DEPARTAMENTO JURÍDICO
SISTO
SCIESP

CORRETOR ASSOCIADO caberá desempenhar a incorporadores ou proprietários.

CORRETOR ASSOCIADO caberá supervisionar e melhores práticas de mercado. O CORRETOR pelo nome fantasia de corretor líder ou

experiência no mercado imobiliário detida pelo técnicas técnicas de intermediação, dentro das O ASSOCIADO poderá, eventualmente, ser mediação ou de negócios.

CORRETOR ASSOCIADO caberá coordenar e produto imobiliário objeto da intermediação. O ente, ser designado pelo nome fantasia de

PASSO A PASSO

4

INSCRIÇÃO DO CORRETOR PESSOA FÍSICA NO SIMPLES



SIMPLES NACIONAL



Receita Bruta em 12 meses (em R\$)	Alíquota	IRPJ	CSLL	COFINS	PIS / PASEP	CPP	ISS
Até 180.000,00	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	2,00%
De 180.000,01 a 360.000,00	8,21%	0,00%	0,00%	1,42%	0,00%	4,00%	2,79%
De 360.000,01 a 540.000,00	10,26%	0,48%	0,43%	1,43%	0,35%	4,07%	3,50%
De 540.000,01 a 720.000,00	11,31%	0,53%	0,53%	1,56%	0,38%	4,47%	3,84%
De 720.000,01 a 900.000,00	11,40%	0,53%	0,52%	1,58%	0,38%	4,52%	3,87%
De 900.000,01 a 1.080.000,00	12,42%	0,57%	0,57%	1,73%	0,40%	4,92%	4,23%
De 1.080.000,01 a 1.260.000,00	12,54%	0,59%	0,56%	1,74%	0,42%	4,97%	4,26%
De 1.260.000,01 a 1.440.000,00	12,68%	0,59%	0,57%	1,76%	0,42%	5,03%	4,31%
De 1.440.000,01 a 1.620.000,00	13,55%	0,63%	0,61%	1,88%	0,45%	5,37%	4,61%
De 1.620.000,01 a 1.800.000,00	13,68%	0,63%	0,64%	1,89%	0,45%	5,42%	4,65%
De 1.800.000,01 a 1.980.000,00	14,93%	0,69%	0,69%	2,07%	0,50%	5,98%	5,00%
De 1.980.000,01 a 2.160.000,00	15,06%	0,69%	0,69%	2,09%	0,50%	6,09%	5,00%
De 2.160.000,01 a 2.340.000,00	15,20%	0,71%	0,70%	2,10%	0,50%	6,19%	5,00%
De 2.340.000,01 a 2.520.000,00	15,35%	0,71%	0,70%	2,13%	0,51%	6,30%	5,00%
De 2.520.000,01 a 2.700.000,00	15,48%	0,72%	0,70%	2,15%	0,51%	6,40%	5,00%
De 2.700.000,01 a 2.880.000,00	16,85%	0,78%	0,76%	2,34%	0,56%	7,41%	5,00%
De 2.880.000,01 a 3.060.000,00	16,98%	0,78%	0,78%	2,36%	0,56%	7,50%	5,00%
De 3.060.000,01 a 3.240.000,00	17,13%	0,80%	0,79%	2,37%	0,57%	7,60%	5,00%
De 3.240.000,01 a 3.420.000,00	17,27%	0,80%	0,79%	2,40%	0,57%	7,71%	5,00%
De 3.420.000,01 a 3.600.000,00	17,42%	0,81%	0,79%	2,42%	0,57%	7,83%	5,00%

PASSO A PASSO

5

EMISSÃO DA NOTA FISCAL DO CORRETOR DE IMÓVEIS PESSOA FÍSICA (EMPRESÁRIO INDIVIDUAL) E DA IMOBILIÁRIA PESSOA JURÍDICA

FLUXO FINANCEIRO
AUTORIZAÇÃO DE DÉBITO
DO COMPRADOR



INCORPORADOR



**CORRETOR
ASSOCIADO**



IMOBILIÁRIA

CONTRIBUIÇÃO SINDICAL EM DIA

BENEFÍCIOS DO CORRETOR DE IMÓVEIS

ACESSO COM DESCONTOS A:

- Plano de Saúde
- Seguro de Vida
- Seguro de Veículo
- Assessoria Jurídica

CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA EM ORDEM

BENEFÍCIOS PREVIDENCIÁRIOS - INSS

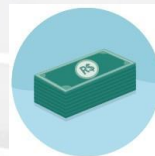
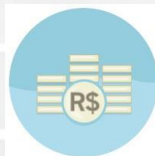
11% sobre o valor-base escolhido para a contribuição: desde o salário mínimo R\$ 788,00 à R\$ 4.663,75, ou seja, R\$ 86,68 à R\$ 513,01 mensais.

Ao corretor:

- aposentadoria por invalidez
- aposentadoria por idade
- aposentadoria por tempo de contribuição
- aposentadoria especial.
- auxílio-doença.
- salário-família.
- salário-maternidade.
- auxílio-acidente.

Aos dependentes:

- pensão por morte



○ QUE JÁ PODE SER FEITO? A 1ª ONDA DE EVOLUÇÃO

ENQUANTO TODOS OS CORRETORES ASSOCIADOS NÃO ESTIVEREM INSCRITOS NO SIMPLES, COMO EMPRESÁRIO INDIVIDUAL (ME ou EPP), É POSSÍVEL EVOLUIR PARA UM MODELO HÍBRIDO.

O QUE JÁ PODE SER FEITO? A 1ª ONDA DE EVOLUÇÃO

IMOBILIÁRIA EMITE NOTA FISCAL COMO COMPONENTE DO PREÇO DO IMÓVEL.



IMOBILIÁRIA



EMISSÃO DE NOTA



INCORPORADOR

FLUXO FINANCEIRO COM
AUTORIZAÇÃO DE DÉBITO

O QUE JÁ PODE SER FEITO? A 1ª ONDA DE EVOLUÇÃO



CORRETOR
ASSOCIADO



EMIÇÃO DE RPA



COMPRADOR

CONTRATO DE
CORRETAGEM



COMPRADORES ELEGEM SEUS
CORRETORES E ESTABELECEM COM
OS MESMOS UM CONTRATO DE
CORRETAGEM ESPECÍFICO PARA
ESSA TRANSAÇÃO*

*O QUE NO FUTURO SERÁ IMPOSSÍVEL NEGAR QUE DESCONHECIA A CORRETAGEM CONTRATADA.

A 2ª ONDA DE EVOLUÇÃO

ESFORÇO GERAL DE TODAS IMOBILIÁRIAS E HOUSES PARA:

- ESTIMULAR CORRETORES A SE REGULARIZAREM NO CRECI E SINDICATO
- ESTABELECEM CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO ENTRE OS CORRETORES ASSOCIADOS E A IMOBILIÁRIA ESCOLHIDA
- ESTIMULAR O INGRESSO DO CORRETOR ASSOCIADO NO SIMPLES NACIONAL PARA QUE CADA CORRETOR ESTEJA APTO A EMITIR SUA NOTA FISCAL



IMOBILIÁRIA



IMOBILIÁRIA



IMOBILIÁRIA



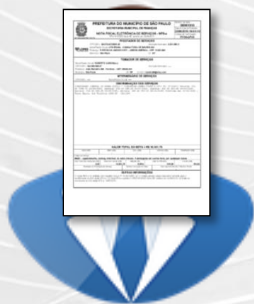
IMOBILIÁRIA



IMOBILIÁRIA

A 2ª ONDA DE EVOLUÇÃO

TODOS OS CORRETORES COM CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO E REGULARIZADOS NO SIMPLES, SERÃO EMITIDAS 2 NOTAS FISCAIS: UMA PELO CORRETOR E A OUTRA PELA IMOBILIÁRIA.



CORRETOR ASSOCIADO



IMOBILIÁRIA



INCORPORADOR

**FLUXO FINANCEIRO
AUTORIZAÇÃO DE DÉBITO
DO COMPRADOR**



NESSE CASO EXISTE A INCIDÊNCIA DE 20% DE INSS

RESUMINDO OS TRÊS TIPOS POSSÍVEIS DE ESTRUTURA DE COMERCIALIZAÇÃO

Corretagem Acessória

- Imobiliária e Corretores Associados faturam o Comprador.
- Débitos diretos do Comprador para Imobiliária e Corretores Associados.
- Contrato de corretagem onde compradores elegem seus Corretores.

Corretagem como insumo do Preço

- Imobiliária e Corretores Associados faturam o Incorporador.
- Débitos diretos para Imobiliária e Corretores Associados por conta e ordem.
- CVC + Planilha com rateio da corretagem.
- 20% de INSS para o tomador PJ sobre o recebível do Corretor E.I. // Corretagem é considerada no VGV para o RET Incorporador.

Modelo Híbrido: Imobiliária emite nota para Incorporador e Corretores Associados emitem Recibo para o Comprador

- Débitos diretos do Comprador para Imobiliária por conta e ordem.
- Débitos diretos do Comprador para Imobiliária, com base no Contrato de Corretagem e Planilha Anexa.

ESFORÇO PELA CORRETAGEM LIVRE!



- ESFORÇO JUNTO AO **STJ**: DECISÃO DE QUE CORRETAGEM PRESTADA **NUNCA** É DEVOLVIDA
- INTERVENÇÃO DE TERCEIROS – AMICUS CURIAE
- EVENTO NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - DISCUSSÃO COM DESEMBARGADORES
- COTIZAÇÃO PARA EXECUÇÃO DESTES ESFORÇOS



CAPTAÇÃO ILEGAL DE CLIENTELA

**ADVOGADOS ANGARIAM CLIENTES
DE FORMA OPORTUNISTA E SORRATEIRA
DE MANEIRA ILEGAL NO EXERCÍCIO DA
PROFISSÃO, INCLUSIVE SE ESCONDEM
ATRÁS DE ASSOCIAÇÕES**



INFRAÇÕES ÉTICAS

- É ILEGAL ESSE TIPO DE CAPTAÇÃO DE CLIENTES (ANTI-ÉTICO)
- COMISSÃO DE ÉTICA DA OAB
 - ✓ **ADVERTÊNCIA**
 - ✓ **CENSURA**
 - ✓ **SUSPENSÃO**
- REUNIR PROVAS - TRANSCREVER MEIOS ELETRÔNICOS OU GRAVAÇÕES EM ATA NOTARIAL
- ENTRAR COM REPRESENTAÇÃO NA OAB
- AÇÃO DE PERDAS E DANOS CONTRA ESCRITÓRIOS OPORTUNISTAS



INFRAÇÕES ÉTICAS

Adv. Carlos Rodrigues
AMSPA



<http://www.youtube.com/watch?v=jzaWwafHRnA>

INFRAÇÕES ÉTICAS

COMO OCORRE A CAPTAÇÃO?


De: henrique@hgg.com.br


Data: 25 de setembro de 2014 15:46:48 BRT

Para: XXXXXXXXXXXXX

Cc: <silvana@hgg.com.br>

Assunto: HGG CONSULTING - DIREITOS DO CONSUMIDOR - DU CHAMP

Anexos:  36 VARA SP_comissao simples_Helios X Centaurus Even e EVENMOB_AGO.2014_du champ_ Juiz Fabio In Suk Chang.pdf (7

 22 VARA SP_comissao simples 90mil_panachao X EVEN_JUL.2014_double even_JUIZ FERNANDO HENRIQUE DE OLIVEIRA B

Adv. Hamilton Gonçalves
HGG CONSULTING

**Processo Disciplinar
aceito pela OAB**

AGUARDA JULGAMENTO

Reqte: HELIOS GONÇALVES GIMENEZ
Advogado: Hamilton Gonçalves

Reqdo: EVENMOB CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA.
Advogado: Julio Nicolau Filho
Advogada: Katia Alessandra Marsulo Soares

Reqdo: CENTAURUS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Advogado: Julio Nicolau Filho
Advogada: Katia Alessandra Marsulo Soares

Reqte: FRANCISCO PANACHÃO NETO
Advogado: Hamilton Gonçalves

Reqte: Maria Elisa Louzinha Panachão
Advogado: Hamilton Gonçalves

Reqdo: HERCULES EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Advogado: Julio Nicolau Filho
Advogada: Katia Alessandra Marsulo Soares

Reqdo: EVENMOB CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.
Advogado: Julio Nicolau Filho
Advogada: Katia Alessandra Marsulo Soares

INFRAÇÕES ÉTICAS



CIMENTO NA QUESTÃO

A cobrança de comissão de corretagem na compra de imóveis na planta é legal, decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo. Com o entendimento, encerra-se a falta de consenso sobre o pagamento, questionado por clientes que o consideravam abusivo ou acusavam incorporadoras de venda casada.

CIMENTO 2

A taxa, que varia de 4% a 6% do valor do imóvel, é embutida no preço final. "A decisão pacifica a questão e passa a servir de referência para os juizados do Estado", diz Claudia Marzagão, do Secovi-SP (sindicato do mercado imobiliário). Para ela, é equivocada a impressão de que ir até o estande de vendas dispensa o comprador do pagamento. "O corretor trabalha, faz a mediação. É uma cobrança devida e justa", diz.

Manifestação:

PROCESSO nº 1083669-71.2013.8.26.0100.

MANIFESTAÇÃO DE RELEVÂNCIA PELA EXCEPCIONALIDADE DO FATO

SEBASTIÃO MIGUEL MAÇON, autor devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe que move contra SERPENS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A, por meio de seus advogados ao final firmados, vem respeitosamente a Douta presença de Vossa Excelência, manifestar-se:

MATÉRIA "LEVIANA" NA **FOLHA DE S. PAULO** INDUZ EM ERRO O JURISDICIONADO PAULISTA E "TRANSFORMA" O TRIBUNAL DE JUSTIÇA NUM BATEDOR DE CARIMBOS:

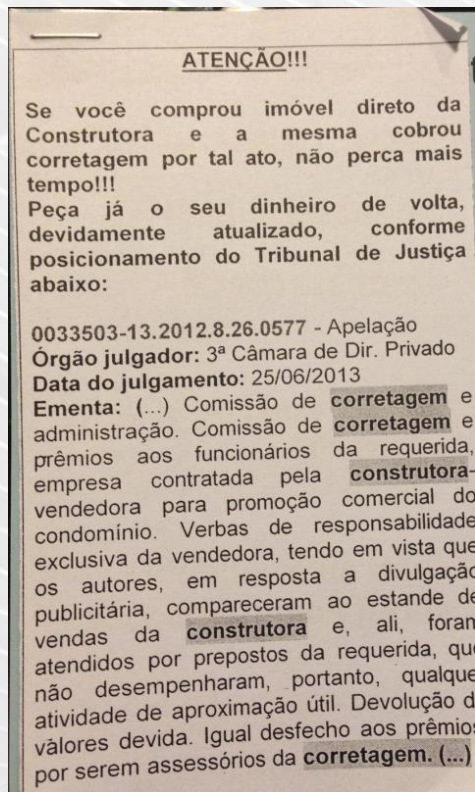
MM JUIZ DE DIREITO, o SECOVI-SP (sindicato do mercado imobiliário) "pagou matéria" na coluna de **MONICA BERGAMO** em data de 19 de setembro de 2014, com intuito de desestimular os consumidores adquirentes de imóveis novos "para entrega futura" em buscar seus direitos na Justiça quanto a restituição de pagamento indevido de taxas de corretagem "vendida casada" no mesmo ato da compra do bem, em patente violação aos ditames do CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, COMO AQUI IDÊNTICO CASO DO AUTOR. Veja-se **(matéria anexa)**:

o SECOVI-SP (sindicato do mercado imobiliário) "pagou matéria" na coluna de MONICA BERGAMO




INFRAÇÕES ÉTICAS

Durante e Marcena
Advogados



Problemas com imóvel adquirido da Construtora?
Atraso na entrega das chaves ou
imóvel entregue danificado?
Não perca mais tempo!!!

 **Durante & Marcena**
Advogados

**Fique livre de dúvidas
ou pendências jurídicas!!!**

R. São Bento, 329 - 2º and. - Sl. 29
Centro - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3101-5159
E-mail: durante.marcena@hotmail.com

**Condenado
pela OAB
CENSURA**

INFRAÇÕES ÉTICAS

TAPAI ADVOGADOS Link Patrocinado

The image shows a screenshot of a Google search results page. The search query is "corretagem advogados tapai". The results are displayed in a grid format. The first result is a sponsored link for "Advogado tapai - Saiba Quais são os Seus Direitos" from the website "www.tapaiadvogados.com.br". The second result is another sponsored link for "Advogado Corretagem SP - rlsantucci.com.br". The third result is a sponsored link for "Tapai Advogados | Corretagem e Taxa SATI". The fourth result is a sponsored link for "Tapai Advogados | Especialistas em Direito Imobiliário". The fifth result is a sponsored link for "Tapai Advogados | Decisões Judiciais sobre Direito ...". On the right side of the page, there are several sponsored advertisements for legal services, including "Taxa Corretagem Imóveis", "Advocacia - 3257-4164", "Consulte um Advogado.", "Advocacia Calissi Cerque", and "Advocacia Neubern". The page also shows the Google search interface with the search bar, navigation tabs (Web, Maps, News, Images, Videos, More, Search Tools), and the number of results (approximately 2,670).

Arquivo Editar Exibir Favoritos Ferramentas Ajuda

Início - Portal Galeria do Web Slice HotMail gratuito Login - OMD Sites Sugeridos

Google

Fazer login

Web Mapas Notícias Imagens Vídeos Mais Ferramentas de pesquisa

Aproximadamente 2.670 resultados (0,39 segundos)

Advogado tapai - Saiba Quais são os Seus Direitos
Anúncio www.tapaiadvogados.com.br/ (11) 3774-5868
Consulte Advogado Especialista
Imóvel Atrasou, E agora? - Fale c/ Um Especialista
📍 Rua Itapura nº 300 Cj. 1109 - Tatuapé, São Paulo - SP
Dr. Tapai no Fantástico Desistência Compra Imóvel
Atraso Entrega Imóvel

Advogado Corretagem SP - rlsantucci.com.br
Anúncio www.rlsantucci.com.br/
Imóveis/Contratos/Taxas/Corretagem. Regularização Escritura.Consulte!
Desistência - Dívidas - Taxas
📍 rua tenente gomes ribeiro, 57 conjuntos 82 e 83, São Paulo - SP - (11) 2305-8769

Tapai Advogados | Corretagem e Taxa SATI
www.tapaiadvogados.com.br/corretagem-sati
1) Neste tipo de negócio, não há o serviço de intermediação imobiliária e corretagem propriamente dito. O que existe é a venda direta. A empresa constrói o ...

Tapai Advogados | Especialistas em Direito Imobiliário
www.tapaiadvogados.com.br/
Tapai Advogados é um escritório especializado em direito imobiliário. ... por danos morais e materiais, congele o saldo devedor e devolva corretagem. 27/06/ ...

Tapai Advogados | Decisões Judiciais sobre Direito ...
www.tapaiadvogados.com.br/decisoes-judiciais
TJ determina que, em caso de distrato por culpa do comprador, a empresa deve devolver 90% de todos os valores pagos, além de 100% da corretagem.

Anúncios

Taxa Corretagem Imóveis
www.amspa.com.br/taxadecorretagem
Comproou na Planta, Peça Devolução.
Conheça Seus Direitos. Confira
📍 sao paulo - SP

Advocacia - 3257-4164
www.wintherassessoria.com/
Automóvel-Fazemos revisão contrato
Juros abusivos/negativação indevida
📍 Rua Leite de Moraes, 42 sala 10

Consulte um Advogado.
www.blladvogados.com.br/
Assessoria total em todas as áreas.
Ligue agora: 3159-1934

Advocacia Calissi Cerque
www.calissicerqueira.jur.adv.br/
Advocacia Cível Itaim bibi
15 anos de excelência jurídica

Advocacia Neubern
www.advneubern.com.br/
Advogados Especializados em Direito Imobiliário.

Bighetti Neto e Paschoa

INFRAÇÕES ÉTICAS

TAPAI ADVOGADOS Link Patrocinado

The screenshot displays the website for TAPAI ADVOGADOS. The page is titled "Corretagem e Taxa SATI" (Brokerage and SATI Tax). The main content area contains two numbered points:

- 1) Neste tipo de negócio, não há o serviço de intermediação imobiliária e corretagem propriamente dito. O que existe é a venda direta. A empresa constrói o stand de vendas, promove a publicidade e o consumidor vai até o local por conta própria. Além disso, no local da venda o consumidor não escolhe quem o atenderá - normalmente há uma ordem de atendimento definida pela vendedora de quem irá atender o cliente. Mesmo que as vendas tenham sido terceirizadas à outra empresa - o que também é comum, ainda assim não se caracteriza a efetiva prestação do serviço de corretagem, que é a aproximação das partes.
- 2) Porque em muitos casos dizem ao cliente um determinado valor do imóvel nas tratativas verbais e depois de aceito o negócio e firmado o contrato, o cliente verifica que o valor anunciado e pago por ele não é o que consta do compromisso de compra e venda, que tem um valor informado menor. A diferença de valores é justamente da corretagem, cobrada à parte.

Below the text, there is a large image of a modern office interior with a long wooden table, chairs, and bookshelves. Overlaid on the image is the text "Advogados especialistas em Direito Imobiliário e do Consumidor." and a button labeled "Consulte-nos".

On the right side of the page, there is a section titled "Decisões Judiciais" (Judicial Decisions) with two entries:

- Atraso na entrega de imóvel na planta gera dever de indenizar. TJSP determina à Tecnisa que pague indenizações por danos morais e materiais, congele o saldo devedor e devolva corretagem**
27/06/2015
[Saiba mais](#)
- TJ determina que, em caso de distrato por culpa do comprador, a empresa deve devolver 90% de todos os valores pagos, além de 100% da corretagem**
24/06/2015
[Saiba mais](#)


Below this, another entry is partially visible: "Comprador que desiste da compra de imóvel por impossibilidade de prosseguir com os pagamentos tem direito de receber 90% dos valores pagos, além de 100% da corretagem e SATI".

At the bottom of the page, there is a section titled "Principais Áreas de Atuação" (Main Areas of Practice).



SECOVI SP

**O CORRETOR
ASSOCIADO SÓ
FOI POSSÍVEL
PELA UNIÃO DE
TODO O SETOR
IMOBILIÁRIO**



**Agradecimento a todos que
contribuíram para essa jornada,
especialmente:**

SECOVI-SP que aglutinou as entidades setoriais através de seu presidente **CLAUDIO BERNARDES**;

MARCOS BULLE LOPES que, em seu mandato na VP de Comercialização do SECOVI-SP, liderou o grupo de trabalho coordenado por JAIRO KLEPACZ, com estudos do BERNARD APPY, e suporte da equipe de juristas supervisionada por CLAUDIA BRITO MARZAGÃO, em árduo trabalho para levar o pleito do mercado imobiliário ao Legislativo e Executivo, que contou ainda com o apoio do Ministério do Trabalho em nota técnica, da Casa Civil, Secretaria da Fazenda e FENACI.