

Corretor associado



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO **70**
ANOS

CORRETOR DE IMÓVEIS

Definição legal – lei 6530/78

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

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

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

Corretor de imóveis associado

Definição legal – Lei 13.097/15

Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ 1º ...

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015\)](#)

Corretor de imóveis associado

Relação corretor - imobiliária

Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ 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 intermediação 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. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo [Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.](#)

Corretor associado x empregado

contrato civil x contrato de trabalho

CC - Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. [\(Redação dada pela Lei nº 12.236, de 2010 \)](#)

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

Relação de coordenação e corresponsabilidade corretor/imobiliária
Equivalência em Direitos e obrigações

Corretor associado x empregado

contrato civil x contrato de trabalho

Princípio do Direito do Trabalho – Princípio da Primazia da Realidade

CLT - Art. 9º Serão nulos de pleno direito os atos praticados com o objetivo de desvirtuar, impedir ou fraudar a aplicação dos preceitos contidos na presente Consolidação.

Art. 3º - Considera-se empregado toda pessoa física que prestar serviços de natureza não eventual a empregador, sob a dependência deste e mediante salário.

Elementos do vínculo empregatício

- Pessoalidade
- Não Eventualidade
- Onerosidade
- Alteridade
- Subordinação

Corretor Associado

Contrato formalidades – lei 13.097/15

ESTRUTURA BÁSICA PARA O CONTRATO CORRETOR ASSOCIADO

- **TÍTULO:** Contrato de associação entre corretor de imóveis e imobiliária
- **QUALIFICAÇÃO DAS PARTES**
- **OBJETO:** Desempenho de funções correlatas à intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, nos termos dos arts. 3º e 6º da Lei 6.530/1978
- **OBRIGAÇÕES DAS PARTES:** Disciplinadas no contrato de acordo com o *modus operandi* de cada imobiliária, com observância do Código de Ética, leis e demais normas editadas pelo Sistema CRECI/COFECI.

Corretor Associado

Contrato formalidades – lei 13.097/15

ESTRUTURA BÁSICA PARA O CONTRATO CORRETOR ASSOCIADO

- **RATEIO DE RESULTADOS** : Os honorários de corretagem são de livre negociação entre as partes, devendo ser determinados com rigorosa observância à Lei 6.530/1978 e ao Código Civil, levando em consideração as funções e competências das partes envolvidas. (Recomenda-se que do contrato fique claro que cada parte realizará a gestão e cobrança de seus próprios recebíveis)
- **VIGÊNCIA / AVISO PRÉVIO** : A vigência do contrato e fixação de aviso prévio (este fixado, via de regra, nos contratos por prazo indeterminado com vistas à sua rescisão) são de livre pactuação - Lei 13.097/2015, não disciplina.
- **CLÁUSULA PENAL** : Facultativa. art. 408 e seguintes do Código Civil
- **FORO**: Eleição de foro – cível
- **DATA, ASSINATURA DAS PARTES E DE 2 TESTEMUNHAS**

Corretor Associado

Contrato formalidades – Lei 13.097/15

ESTRUTURA BÁSICA PARA O CONTRATO CORRETOR ASSOCIADO

Autonomia da vontade art 421 CC

O princípio da autonomia da vontade se funda na liberdade contratual dos contratantes, consistindo no poder de estipular livremente, como melhor convier, mediante acordo de vontades, a disciplina de seus interesses, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica.”

(DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. São Paulo: Saraiva, 2008, p.23).

Registro no Sindicato dos corretores de imóveis - Documentos

1. Credencial CRECI – PF;
2. Comprovante de endereço;
3. Três vias do contrato;
4. Apresentação dos atos constitutivos da imobiliária – cópia simples;
5. Credencial do corretor responsável pela imobiliária – CRECI PF – original e cópia;
6. Apresentação da carteira brochura para que seja feito o assentamento do contrato;

Corretor Associado

Jurisprudência

PROCESSO Nº: 0001247-70.2012.5.01.0057 ACP

SENTENÇA Nº: 0062/2015

Reclamante: MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO

(...) o caso dos autos apresenta uma peculiaridade, a profissão de Corretor de Imóveis é regulamentada por lei e pode ser, ou melhor, geralmente é, exercida por profissional liberal autônomo, pessoa física ou jurídica, embora também possa se realizar com subordinação.

Em situações que tais, o uso exclusivo do critério da subordinação jurídica objetiva, integrativa ou estrutural não basta à caracterização da relação de emprego, sendo necessária a análise, em cada caso concreto, acerca da presença de outros elementos, mormente os aspectos subjetivos da subordinação. ...

Em suma, atentando-se especialmente ao fato de que o Corretor de Imóveis tem sua profissão regulamentada por lei, podendo exercê-la de forma autônoma ou subordinada não sendo possível presumir-se a contratação pelo vínculo empregatício, o que somente poderá ser aferido em cada situação individual e concreta, julgo improcedentes os pedidos dos itens 1, 2 e 3 e as pretensões de imposição de multa diária. SENT. 30.11.2015

Corretor Associado

Jurisprudência

PROCESSO Nº:1000198-80.2016.5.02.0421

Sendo assim, verifica-se que a alteração legal em comento pretendeu, antes de tudo, estabelecer uma presunção, ou seja, que os corretores de imóveis que estabelecerem contrato de associação com uma imobiliária seriam presumidamente tidos como profissionais autônomos em regime de colaboração.

Desta feita, considerando que o reclamante é corretor de imóveis inscrito no CRECI e que enfeixou contrato de associação com a reclamada (ID. a1f166e - Pág. 1), cumpria ao reclamante a demonstração dos fatos constitutivos da sua pretensão (artigos 818 da CLT e 373, I, do novo CPC), ou seja, que mesmo tendo estabelecido o contrato de associação com a primeira reclamada, houve, de fato, a supressão de sua autonomia e a configuração de um verdadeiro vínculo empregatício, com todos os pressupostos fático-jurídicos de tal relação jurídica.

De todo modo, de referido encargo, o reclamante não se desvencilhou satisfatoriamente, porquanto, ao contrário, a coleta das provas demonstrou a inexistência de subordinação, impedindo a configuração do liame empregatício. SENT. 20.5.2016

Corretor Associado

Jurisprudência

PROCESSO nº 1001860-53.2014.5.02.0614

Dos depoimentos acima transcritos, conclui-se que: 1. o contrato era firmado entre o cliente e o corretor; 2. o corretor recebia a comissão diretamente do cliente, sem intermediação da reclamada; 3. o corretor somente recebia o valor se a negociação fosse concretizada, de forma que, nos meses em que não firmasse contratos, nada percebia; 4. o stand de vendas e o material de divulgação eram de propriedade da construtora/incorporadora, e não da reclamada; 5. os horários de funcionamento do stand eram estabelecidos pela construtora/incorporadora, sem qualquer controle ou fiscalização de horário dos corretores; 6. não havia punição na hipótese de faltas ou atrasos; 7. os corretores poderiam se fazer substituir por outro corretor.

Portanto, ausentes os requisitos do artigo 3º da CLT - subordinação, onerosidade, pessoalidade e não eventualidade -, reconheço que a autora estava sujeita à Lei 6.530/78, prestando serviços de forma autônoma.SENT. 29.5.2015

Corretor Associado

Jurisprudência

PROCESSO nº No 00015169720155020018

Da leitura dos dispositivos citados, é fácil concluir que os corretores imobiliários autônomos são aqueles que associados à uma imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, o que não ocorre no caso dos autos, onde a coordenação e o ajuste de critérios para o desenvolvimento das atividades ficam inteiramente à cargo da ré, não tendo o demandante qualquer autonomia em sua atuação.(...)

Por fim, reza o parágrafo 4º:

§ 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. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015) (grifei).

Desse modo, configurados os elementos caracterizadores do vínculo de emprego, não há que se falar no exercício de atividade autônoma de corretor, razão pela qual, mantenho a sentença que reconheceu a relação jurídica de emprego pretendida na peça de exórdio.(AC. 24.5.16)

OBRIGADA



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO **70**
ANOS