

# CONVENÇÃO SECOVI 2012

VENCENDO OS DESAFIOS DO MERCADO  
COM QUALIDADE E INOVAÇÃO

**UMA VISÃO CLARA E ABRANGENTE DA  
INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA  
❖ A RELAÇÃO DO CORRETOR ASSOCIADO**

## RELAÇÃO CORRETOR ASSOCIADO

- CORRETOR não é VENDEDOR!



Incorporadora

Terceirização de  
Vendas

Imobiliária

Terceirização de  
Atividade Fim

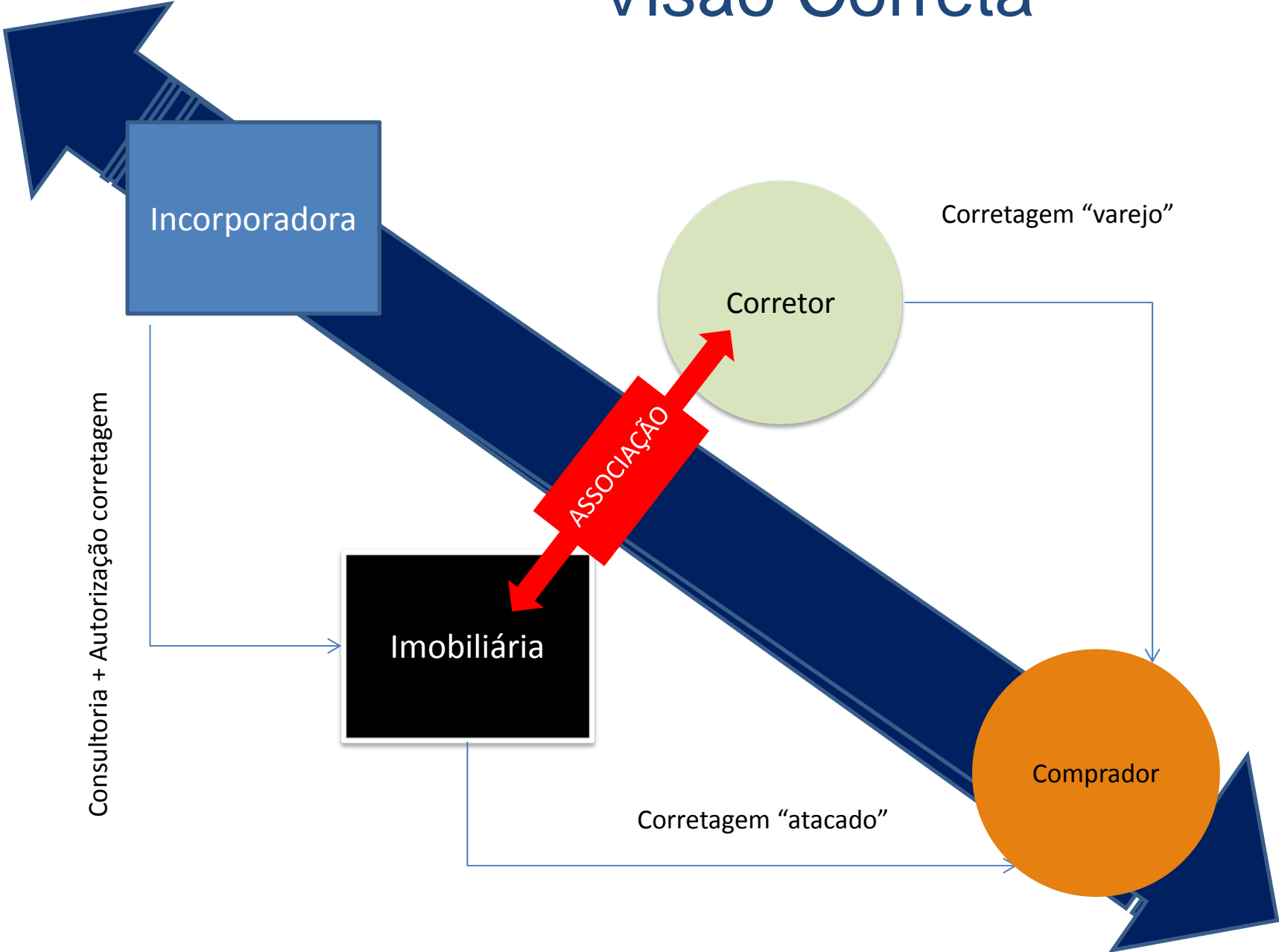
Corretor

Comprador

ERRADO!



# Visão Correta



# CORRETOR DE IMÓVEIS

- Profissão regulamentada - Lei 6530/78
- Imobiliária e Corretor = equiparados em direitos e obrigações

*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.*

## Conclusões:

- ✓ Parceria ou Associação entre Imobiliária e Corretor PF
- ✓ Trabalho coordenado e paritário Imobiliária / Corretor Autônomo



- Corretagem não é mandato e não é tomada direta de serviços (art.722)
- Corretagem não é venda, é intermediação e de contratação livre (art. 722)
- Corretagem não é venda casada, é contrato acessório sempre vinculada ao resultado de um contrato principal (art. 722)
- Remuneração pela corretagem é livre, inclusive por usos e costumes (art. 724)
- Remuneração pela corretagem é devida mesmo em distrato (art. 725)
- Rateio da corretagem entre Corretores e Imobiliária (artigo 728)



# E O CONSUMIDOR?

➤ VALOR TOTAL DO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO:

preço do imóvel + corretagem

➤ Dever de informar

➤ Consumidor recebe RPA de cada Corretor + Nota Fiscal da Imobiliária

➤ Não há decréscimo patrimonial do consumidor

*Obs. Corretagem, ITBI, custos de escritura e outras despesas que se agregam ao imóvel, podem compor o custo de aquisição do imóvel para fins de IRPF*

➤ Não há prejuízo ao consumidor em arcar com a comissão



# Diretrizes Gerais

## Imobiliária

Consultoria a  
Incorporadoras

Vitrine para o  
Comprador

## Corretor

Capta o  
Comprador

Corretagem  
Contratada e  
paga pelo  
Comprador

Rateio de  
Comissão entre  
Imobiliária e  
Corretor (art.  
728 CC)



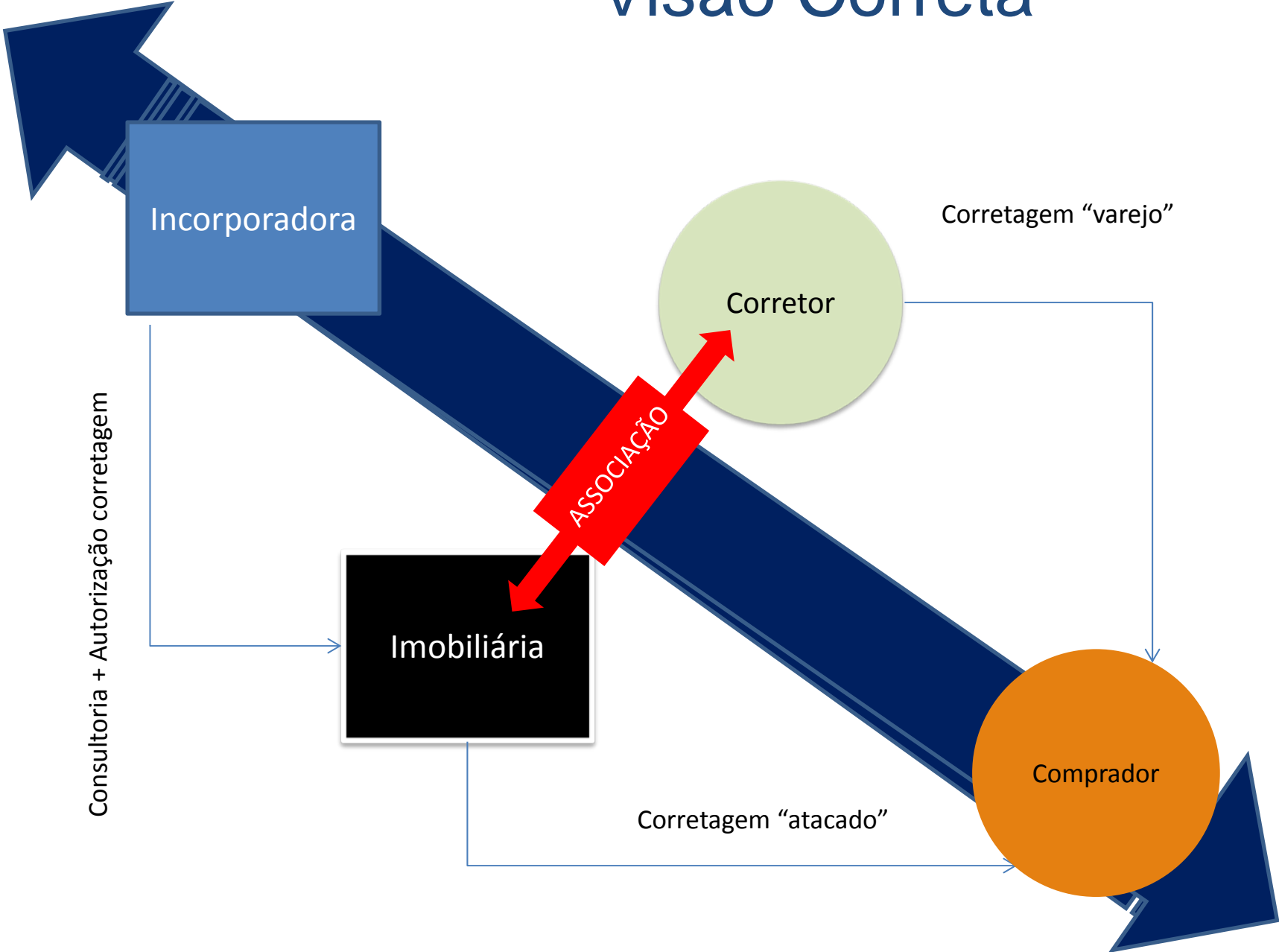
Ajuste Cultura  
IMOBILIÁRIA E CORRETOR

## ASSOCIAÇÃO

- Organização técnica não é Subordinação
- Concorrência leal: não desviar clientes
- Estrutura franqueada: licenciamento de marca e outros direitos como o plantão
- Ganhos em separado - Artigo 728 CC: “Fifty”



# Visão Correta

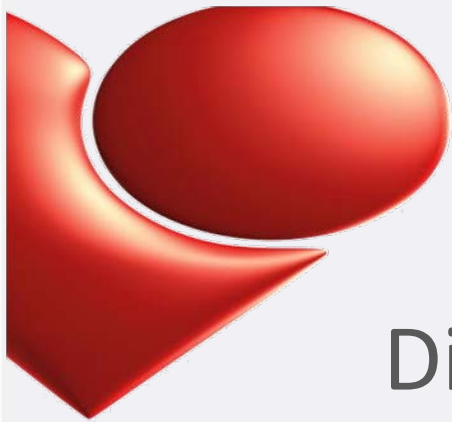


# AJUSTE DE CULTURA

<b>Forma Incorreta</b>	<b>Forma Correta</b>
Corretor Prestador de Serviços	Corretor Associado
Corretor “DA” Imobiliária	Corretor + marca da imobiliária
Vaga de Emprego	Oportunidade de Trabalho
Plantão de Vendas	Estande ou <i>Show-room</i>
Força de Vendas	Equipe de Corretores / Negócios / Comercial
Imobiliária = Vendas	Imobiliária = Intermediação
Área de Vendas	Área Comercial / de Negócios
Treinamento	Integração / Convenção
Cargo	Designação Técnica / Graduação
Salário Prêmio	Comissão de Intermediação Comissão-prêmio



# MANTEMOS ASSIM O CORRETOR DE IMÓVEIS E A CORRETAGEM IMOBILIÁRIA



Obrigada!

**Claudia Francisco Brito**

Diretora Jurídica – LPS BRASIL

[cbrito@lopes.com.br](mailto:cbrito@lopes.com.br)

