

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

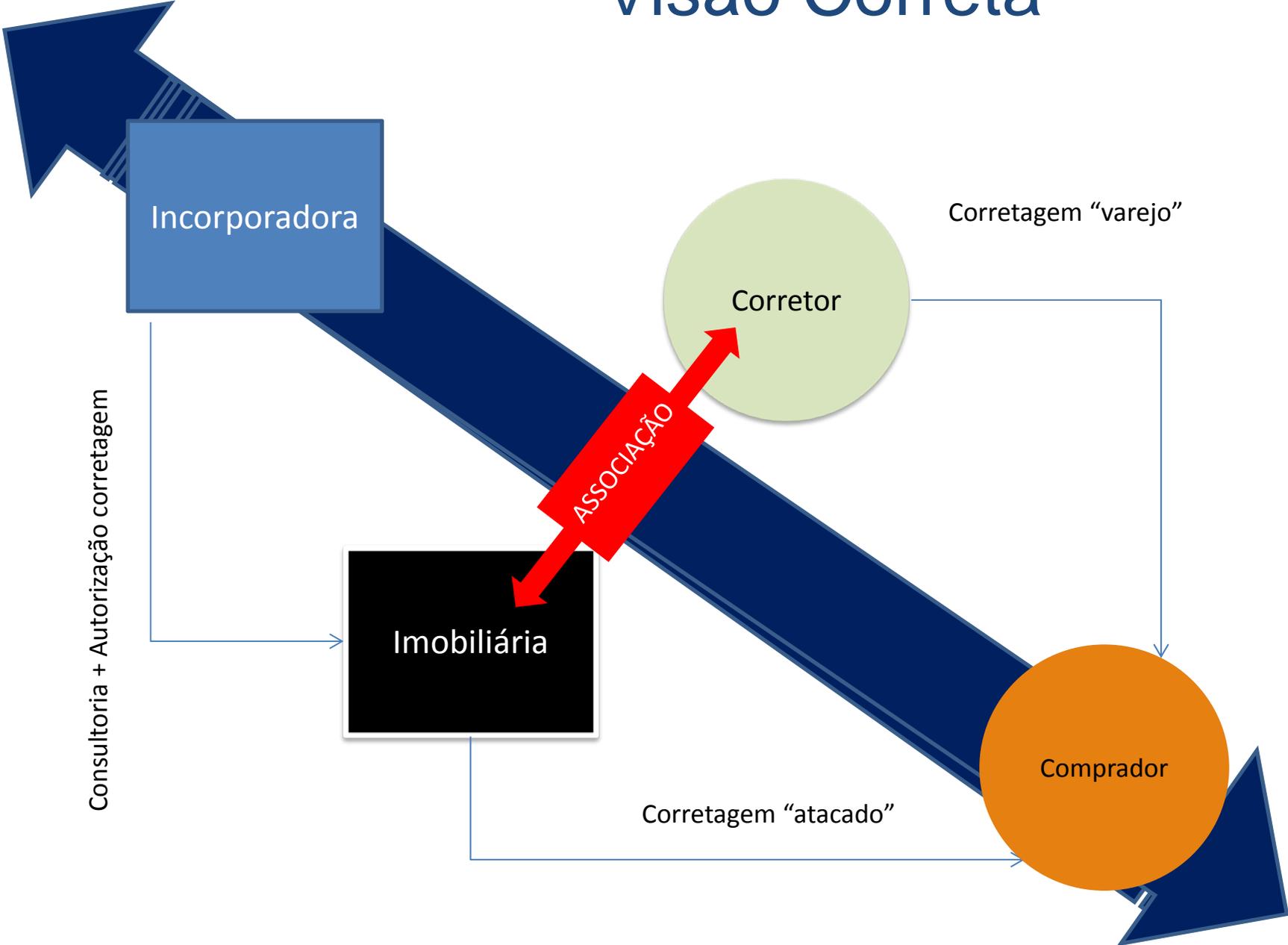
Corretor

Comprador

ERRADO!



Visão Correta



Incorporadora

Imobiliária

Corretor

Comprador

Corretagem "varejo"

Corretagem "atacado"

ASSOCIAÇÃO

Consultoria + Autorização corretagem

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)

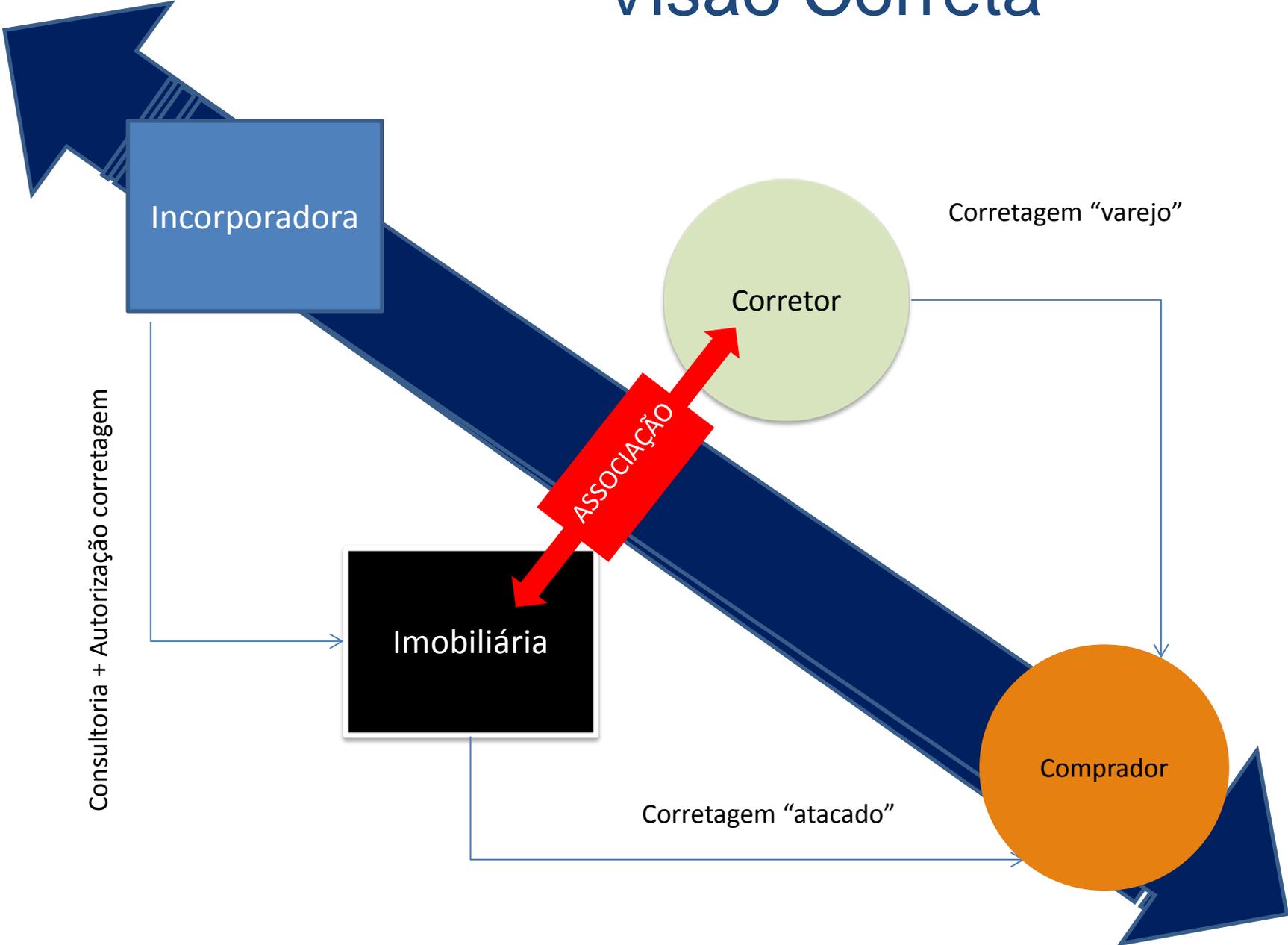
Ajuste Cultura
IMOBILIÁRIA E CORRETOR

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

Forma Incorreta	Forma Correta
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

