

PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2017

SF/17180.19461-16

Altera a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, para dispor sobre o contrato de associação entre corretores de imóveis e imobiliárias e/ou incorporadoras.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o contrato de associação entre corretores de imóveis e imobiliárias e/ou incorporadoras.

Art. 2º A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 3º.....

.....

§ 1º As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

§ 2º Para fins desta lei consideram-se imobiliárias todas as empresas que tenham a intermediação de negócios imobiliários como uma de suas atividades, seja subsidiária ou principal.” (NR)

“Art. 6º.....

.....

§ 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, obrigatoriamente assinado entre as partes e por duas testemunhas.

§ 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.



SF/17180.19461-16

§ 4º O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado.

§ 5º O contrato de associação, além dos elementos comuns e outros a juízo dos interessados, será sempre firmado por escrito e conterá cláusulas que estabeleçam:

I - condições e época da distribuição da cota-parte dos recebimentos destinada ao corretor de imóveis associado pelo serviço;

II - distribuição de resultado vinculado à existência ou não de metas pré-estabelecidas;

III - forma e condição para o uso de instalações e quaisquer equipamentos próprios do corretor de imóveis associado, bem como o uso da infraestrutura, programa de computador, identidade visual, equipamentos disponibilizados da imobiliária para o desempenho das atividades profissionais do corretor;

IV - forma e condição para o acesso e circulação nas dependências da imobiliária;

IV - deveres de ambas as partes com a manutenção das instalações, equipamentos, funcionamento, regras de convivência e atendimento aos clientes;

V- previsão de escalas, plantões e organização para fins de atendimento ao cliente, a critério da imobiliária;

VI - possibilidade de resilição unilateral do contrato, por qualquer das partes, mediante prévia comunicação;

VII - obrigação, por parte do corretor de imóveis associado, de manutenção da regularidade de sua inscrição perante as autoridades fazendárias e o órgão fiscalizador da profissão;

VIII – possibilidade de o corretor de imóveis associado celebrar simultaneamente associação com outras imobiliárias.

§ 6º O corretor associado fica obrigado a fornecer à imobiliária, segundo as disposições do contrato ou, sendo esse omissو, quando lhe for solicitado, informações detalhadas sobre o andamento dos negócios a seu cargo, sob pena de rescisão contratual.” (NR)

“Art.6º-A Entre o corretor-associado e a imobiliária não haverá relação de emprego prevista no artigo 3º da CLT ou de sociedade enquanto perdurar a relação de associação, sempre que formalizado o contrato de associação na forma descrita nesta lei.

Parágrafo único. Havendo contrato de associação válido e vigente, considerando-se que o corretor de imóveis assume os riscos de sua atividade econômica, inexistirá vínculo de emprego, mesmo que no contrato de associação haja previsão que o corretor de imóveis prestará serviços não eventuais, com exclusividade, de forma contínua e sujeito a observância dos parâmetros e *modus operandi* estabelecidos pela



SF/17180.19461-16

imobiliária, no tocante a forma de execução e condução do objeto do contrato previsto nesta lei.”

“Art 6º-B A imobiliária, conforme contrato de associação, poderá ser responsável pela centralização dos pagamentos e recebimentos decorrentes das atividades de intermediação imobiliária realizadas pelo corretor de imóveis associado.

§ 1º A imobiliária e corretor-associado respondem, individualmente, com suas obrigações perante terceiros e com o Poder Público, especialmente em relação aos tributos, taxas e contribuições sociais e previdenciárias incidentes sobre os rendimentos que vierem a auferir.

§ 2º A cota-parte dos valores destinada ao corretor-associado não será considerada para o cômputo da receita bruta da imobiliária ainda que adotado sistema de emissão de nota fiscal unificada ao consumidor.”

“Art 6º-C O corretor de imóveis poderá firmar contrato de associação diretamente com as incorporadoras para intermediação imobiliária dos imóveis de propriedade destas, desde que o contrato de associação seja formalizado na forma descrita nesta lei.

§ 1º Entende-se por incorporadoras todas as empresas que tenham o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, sendo estas dispensadas da inscrição de que trata o artigo 4º desta lei.

§ 2º Ocorrendo o previsto no **caput** do presente artigo, quanto à relação de associação, aplicar-se-ão as disposições da presente lei.”

“Art 6º-D Em decorrência da natureza da profissão de corretor de imóvel, inexiste hipossuficiência na relação de prestação de serviço ou associação com as imobiliárias e ou incorporadoras.”

“Art 6º-E Em caso de demanda que verse sobre reconhecimento de vínculo empregatício, caberá ao corretor de imóveis o ônus da prova quanto a qualidade de empregado prevista no artigo 3º da CLT.”

Art. 3º Aplicam-se as disposições contidas nessa lei às relações firmadas anteriormente a publicação desta, desde que atendam aos requisitos aqui constantes.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os corretores de imóveis são essenciais para o bom funcionamento do maior mercado de bens do país: o mercado imobiliário. Eles facilitam o chamado *matching* entre compradores e vendedores. Entretanto, a regulamentação da profissão está defasada e há grande insegurança jurídica nas relações entre corretores e imobiliárias, que buscamos sanar com essa proposta.

O Congresso Nacional tem dado passos decisivos para trazer a regulação das relações de trabalho no país para o século 21. Foi assim com o advento da modernização trabalhista, em 2017, e com a lei dos contratos de parceria entre salões de beleza e profissionais correlatos, de 2016 – que inspira esta proposta.

A relação entre um corretor de imóveis e imobiliária pode ter particularidades importantes, que não são contempladas pela normatização comum da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). Este profissional muitas vezes precisa de maior autonomia, trabalhando melhor sem relação de vínculo empregatício.

Faz-se necessário incluir a associação direta entre corretores e incorporadoras, uma vez que estas têm como objeto a venda de imóveis próprios e podem associar-se aos corretores para que estes promovam a intermediação dos mencionados imóveis. Ressalte-se que as incorporadoras não promovem a intermediação imobiliária, não sendo, assim, necessário seu registro junto ao Creci.

A associação entre corretores, imobiliárias e/ou incorporadoras é um arranjo que também beneficia os consumidores, pois tende a ser mais eficiente e menos custoso, uma vez que a contratação direta via CLT implica uma remuneração fixa do contratado, independentemente do número de transações realizadas. Este custo acaba repassado aos compradores.

Entretanto, há atualmente um óbice relevante para que a atividade do corretor imobiliário floresça: a insegurança jurídica. Nas decisões da Justiça do Trabalho opera a presunção de fraude à legislação trabalhista, que penaliza essas relações. A inovação legislativa da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, não foi capaz de contornar este problema.



SF/17180.19461-16

Por isso, com esta proposição, melhor regulamentamos o contrato de associação entre os corretores de imóveis e as imobiliárias ou incorporadoras, dando segurança a todos os envolvidos.

A regulamentação do contrato de associação que propomos possibilita, de forma mais clara e objetiva, estabelecer as situações nas quais inexistirá vínculo empregatício, sem prejuízo dos direitos constitucionalmente assegurados.

Acreditamos que esta inovação finalmente trará tranquilidade para a carreira desses profissionais, bem como maior eficiência no funcionamento do mercado imobiliário, com ganhos para toda a sociedade.

Ciente da relevância social e econômica desta matéria, contamos com o apoio das nobres Senadoras e dos nobres Senadores para a sua aprovação.

Sala das Sessões,

Senador RICARDO FERRAÇO



SF/17180.19461-16