

Muitas empresas imobiliárias têm dúvidas sobre como contratar corretores de imóveis de modo a efetivar uma relação de trabalho regular e, ao mesmo tempo, afastar o vínculo empregatício descrito na Consolidação das Leis do Trabalho.

O corretor de imóveis deve ser contratado na forma de corretor associado, mediante celebração de contrato de prestação de serviços à luz dos §§ 2º, 3º, e 4º, do artigo 6º, da Lei 6.530/78, em conformidade com cláusulas contratuais que devem seguir as exigências da mencionada lei, do Código Civil Brasileiro e do Sindicato Profissional (quando for o caso).

O contrato celebrado entre corretores de imóveis e empresas imobiliárias visa estabelecer quais serão as regras de convivência e partilha de resultados entre os negociantes, de forma que haja uma colaboração recíproca, bem como uma organização do expediente e dos resultados patrimoniais daí decorrentes.

Além disso, o contrato de prestação de serviços poderá ser rescindido por quaisquer das partes, independente dos motivos que as levem ao distrato, desde que respeitados os limites mínimos de aviso antecedente, normalmente de 30 (trinta) dias.

É importante destacar, ainda, que tanto o corretor quanto a imobiliária adquirem direitos e deveres decorrentes da celebração do contrato, e que são completamente diferentes dos direitos e obrigações estabelecidos na CLT – Consolidação das Leis do Trabalho.

Dentre eles, é garantido ao corretor de imóveis os direitos e obrigações derivados dos negócios imobiliários realizados durante a vigência do contrato, e que estejam pendentes de recebimento, os quais deverão ser apurados pelo corretor e pela empresa imobiliária no momento do distrato.

Para a imobiliária, a garantia da ausência do vínculo se dá pela própria lei de corretagem, que dispõe que a intermediação imobiliária é uma atividade que se manifesta com liberdade e autonomia profissional, assim como por conta e risco próprios do corretor, organizando seus

critérios de atuação e harmonizando suas metodologias de trabalho, já que, por lei, tanto o corretor quanto a empresa imobiliária são sujeitos dos mesmos direitos e obrigações no exercício da atividade profissional.

A CLT, após a Reforma Trabalhista, também menciona que o trabalhador autônomo não tem qualquer vínculo de emprego (artigo 442-B), desde que ausentes os requisitos do artigo 3º (pessoa física, onerosidade, pessoalidade, subordinação, habitualidade). Neste sentido, fica transparente que os requisitos do vínculo de emprego e a liberdade e autonomia descritos na lei de corretagem são incompatíveis entre si, fazendo com que a profissão de corretor de imóveis seja predominantemente uma prestação de serviços autônomos.

Em que pesem as características dominantes da profissão de corretagem, a empresa imobiliária poderá disponibilizar, para mero auxílio do trabalho do corretor de imóveis, salas de reunião, telefones, computadores, cartões de visita, veículos, não importando em descaracterização da liberdade e autonomia profissional e não sendo obrigatório o uso destes meios disponibilizados, sendo uma mera faculdade do corretor.

Além disso, o corretor de imóveis pode contratar com uma ou mais imobiliárias, podendo inclusive constituir carteira própria de clientes, mantendo a sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, desde que os contratos celebrados com as empresas imobiliárias sejam registrados no Sindicato dos Corretores de Imóveis competente (artigo 6º, parágrafo 2º da lei de corretagem).

Neste sentido, a empresa imobiliária e o corretor de imóveis devem observar integralmente o que dispõe a Lei 6.530/78, a Resolução 326/92 (Código de Ética), bem como a Lei 10.406/02, no que couber, sempre atendendo para as regras e condições comuns estabelecidas.

Ainda, esta forma de contratação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações, de modo que cada parte, isoladamente,

responderá pela quitação dos tributos relativos ao seu quinhão no rateio dos resultados, o qual será operado na forma dos artigos 724, 726 e 728 do Código Civil e de acordo com o que determina o artigo 17 da Lei 6.530/78. Em todo tempo, o corretor de imóveis é o único exclusivo responsável por estar com todas suas obrigações profissionais, tributárias e previdenciárias rigorosamente em dia, sendo exclusivamente responsável em manter a sua habilitação profissional ativa (inscrição no CRECI) e em dia com o órgão de fiscalização competente.

Por ser uma atividade a ser prestada com liberdade e autonomia, o corretor de imóveis é exclusivamente responsável perante o Sindicato dos Corretores de Imóveis, pela Contribuição Sindical (quando for optante), perante o Conselho de Corretores de Imóveis, pela anuidade com base na Lei nº. 6.530/78, perante a Prefeitura Municipal sobre o Imposto Sobre Serviços – ISS/ISSQN, perante a Receita Federal do Brasil sobre o Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza, perante a Previdência Social e o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, e pelo recolhimento previdenciário na modalidade autônomo.

Em todo o caso, a celebração do contrato correto é imprescindível, sendo indispensável o auxílio de um advogado especialista para atuar para a elaboração de um contrato técnico que tenha condições de garantir os direitos e deveres das partes envolvidas.

POR JACKELINE AZEVEDO – OAB/SC 40.692-B

**ADVOGADA ESPECIALISTA EM DIREITO E PROCESSO DO TRABALHO,
ESPECIALISTA EM DIREITO AGROAMBIENTAL E MINERÁRIO.**