

‘COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 1.872, DE 2007

Acrescenta dispositivo à Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, a fim de dispor sobre o corretor de imóveis associado.

Autor: Deputado EDINHO BEZ

Relator: Deputado FÁBIO TRAD

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe, de autoria do ilustre Deputado Edinho Bez, objetiva atualizar a Lei nº 6.530, de 1978, que dispõe sobre a regulamentação da profissão de corretor de imóveis, para estabelecer a possibilidade de celebração de contrato específico, sem vínculo empregatício, entre o corretor de imóveis e a imobiliária.

A proposta estabelece, ainda, a obrigatoriedade de registro do contrato específico no Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

O autor sustenta que o móvel da proposição é ampliar as formas de contratação previstas na lei que regulamenta a profissão, sem que disso resulte qualquer redução da proteção trabalhista assegurada aos corretores empregados, cuja relação de emprego continua a ser regida pela Consolidação das Leis do Trabalho – CLT.

Nesta Câmara dos Deputados, a proposição foi distribuída inicialmente à Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP) para exame de mérito e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) para apreciação da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

Antes que a Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP) se manifestasse sobre o mérito da proposição, a Presidência da Câmara dos Deputados, ao deferir requerimento apresentado pelo Deputado Carlos Eduardo Cadoca, decidiu pela inclusão da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC) no rol dos colegiados que deveriam opinar sobre o mérito da proposição, devendo fazê-lo antes mesmo da CTASP.

Dando início ao exame de mérito, a Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC) acolheu por unanimidade o parecer do relator, Deputado André Moura, no sentido da aprovação da matéria.

Retornando à Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP), a proposição recebeu uma emenda, apresentada pelo Deputado Roberto Santiago. Em votação unânime, o Colegiado ratificou o parecer do relator, Deputado Laércio Oliveira, aprovando a proposição e a emenda do relator, e acolhendo parcialmente a emenda apresentada pelo Deputado Roberto Santiago.

Dando sequência à tramitação da proposição, caberia a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), nos termos do despacho original da Presidência da Câmara dos Deputados, manifestar-se apenas sobre a constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa da matéria.

Em face de requerimento apresentado pelo Deputado Edinho Bez, a douta Presidência da Casa reviu seu despacho inicial apostado ao projeto de lei para determinar que esta CCJC se pronunciasse, além da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, também sobre o mérito da matéria.

No prazo regimental, foi apresentada uma emenda nesta Comissão de Justiça, pelo Deputado Edmar Arruda.

A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões e tramita sob o regime ordinário.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania manifestar-se sobre a constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa, e mérito, do projeto de lei nº 1.872, de 2007, e da emenda aprovada na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, a teor do artigo 32, inciso IV, alíneas 'a' e 'e', e artigo 54, inciso I, ambos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

Iniciando o exame da proposição pelos aspectos formais, relativos à competência legislativa, à iniciativa parlamentar, e à espécie normativa empregada, julgamos a proposição isenta de vícios que possam obstar sua aprovação, haja vista inserir-se a matéria no rol de competências da União (CF/88; art. 22, XVI), inexistir reserva de iniciativa de outro Poder, e ser ordinária a Lei que se pretende alterar.

Nada a opor, igualmente, quanto à constitucionalidade material e juridicidade da proposição, vez que não são afrontados dispositivos de natureza material da Carta da República, estando o projeto em harmonia com os princípios que informam o ordenamento jurídico vigente.

Passemos à análise do mérito.

De início, cumpre efetuar breve histórico acerca da atividade de corretagem imobiliária no Brasil. Essa atividade surgiu da necessidade de agentes que aproximassem compradores e vendedores de imóveis, e evoluiu à medida que as cidades se desenvolveram, com o natural aumento da demanda por habitação.

A partir de 1850, sob a vigência do Código Comercial, os corretores passaram a ser enquadrados como agentes auxiliares do comércio, sem nenhuma vinculação a organizações profissionais. A partir de 1937, o "Syndicato dos Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro" (o primeiro Sindicato de Corretores de Imóveis reconhecido no Brasil) foi declarado "syndicato profissional de trabalhadores por conta própria", nos termos da legislação então vigente.

Somente a partir da Lei nº 6.530, de 1978, que ora se pretende alterar, e do Decreto-lei 81.871, de 1978, foi regulamentada a

profissão do corretor de imóveis em todo o território nacional, protegendo os legítimos interesses da classe e fixando a competência do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais, órgãos que disciplinam e fiscalizam o exercício desta profissão.

O ordenamento jurídico vigente considera o corretor de imóveis um “agente autônomo de comércio” e um agente de colaboração. O corretor de imóveis é, na verdade, um colaborador que, através da mediação, leva outras pessoas a entabular e concluir negócios. O contrato de corretagem autônoma situa-se no plano da colaboração da realização do negócio jurídico, destinado a auxiliar o trânsito mercantil, acarretando remuneração conforme o seu resultado útil.

Em regra, os corretores de imóveis desenvolvem as suas atividades de forma autônoma, independentemente de fixação de horários e do recebimento de salários, recebendo apenas comissão advinda do resultado útil da corretagem prestada. No contrato de corretagem, o profissional detém o poder de direção sobre a própria atividade, não estando sujeito a ordens ou controle direto no modo de prestar a corretagem.

Em outras palavras, o corretor de imóveis é um agente de intermediação de compra e venda e a sua autonomia não fica prejudicada em virtude de aspectos não essenciais da corretagem, como a continuidade da intermediação para o mesmo interessado ou a participação em reuniões para combinar direitos e obrigações mínimos durante o exercício da corretagem. Nesta modalidade de trabalho, está-se diante de um regime pautado não pela tradicional subordinação jurídica que define o vínculo “celetista” entre empregado e empregador, mas uma relação de coordenação entre agentes econômicos que, colaborando entre si, atingem finalidades comuns cujos resultados são divididos se efetivados os negócios que fomentaram a terceiros.

É nesse contexto que se insere o presente projeto de lei, que tem a finalidade precípua de dar contornos claros a esse tipo de contratação, definindo melhor suas diferenças em relação ao vínculo de emprego, bem como esclarecer a aplicação da regulamentação existente de contribuição sindical desses profissionais.

Os benefícios decorrentes da formalização proposta alcançarão todos os envolvidos no segmento - Poder Público, corretores, sindicatos profissionais e imobiliárias -. Além disso, garantirá maior segurança

jurídica a essa modalidade de contratação, na medida em que evidencia as diferenças entre o corretor associado e o corretor empregado diminuindo, assim, a confusão ainda hoje existente em relação a esses dois institutos jurídicos de nosso ordenamento.

Restam claros, portanto, os benefícios para toda a sociedade em decorrência da aprovação da proposta.

Em relação à emenda recebida nesta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, que determina o registro do contrato específico no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, em moldes idênticos ao proposto no texto original, somos por sua rejeição, visto que desnecessária qualquer etapa de homologação ou registro do instrumento resultante da livre negociação entre as partes, razão pela qual não foi incorporada ao substitutivo apresentado.

No tocante à técnica legislativa, os eventuais reparos à proposição original serão efetuados no substitutivo oferecido por este relator.

Ante o exposto, manifestamos nosso voto:

a) pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do projeto de lei nº 1.872, de 2007; da emenda nº 1 e da emenda de relator nº 2, ambas apresentadas na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP) e da emenda apresentada nesta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC);

b) e no mérito, pela aprovação do projeto de lei nº 1.872, de 2007, nos termos do Substitutivo ora ofertado, e pela rejeição das emendas nº 1 e de relator nº 2, ambas apresentadas na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP), e da emenda apresentada nesta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado FÁBIO TRAD
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.872, DE 2007

Acrescenta dispositivo à Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, a fim de dispor sobre a associação entre corretor de imóveis e imobiliárias, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 6º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que “dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências”, passa a vigorar acrescido dos § 2º, § 3º, § 4º e § 5º, convertendo-se o atual parágrafo único em § 1º.

“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, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis.

§ 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 imobiliárias, assim como ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical

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

§ 5º O recolhimento da contribuição sindical dos corretores de imóveis ocorrerá conforme as regras da CLT aplicáveis, com valor não inferior a R\$ 203,40 (duzentos e três reais e quarenta centavos), corrigidos, anualmente, pelo IGPM ou outro índice que o substitua.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado FÁBIO TRAD
Relator