

EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA Nº 039/2023

(Gestão 2022/2024)

DATA: 21 de agosto de 2023

INÍCIO: 14:30 horas

LOCAL: Dependências do CRECI-RJ na cidade do Rio de Janeiro

PRESIDÊNCIA: PRESIDENTE MARCELO SILVEIRA DE MOURA

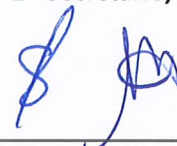
I - PRESENCAS REGISTRADAS: MARCELO SILVEIRA DE MOURA - Presidente, JOÃO EDUARDO LEAL CORRÊA - 1º Vice-Presidente, RICARDO NOGUEIRA MONTE - 2º Vice-Presidente, MONIQUE ALVES DE ALMEIDA - Diretora 1ª Secretária, ZALDO NATZUKA JUNIOR - Diretor 2º Secretário, MARIO SERGIO PITOMBO - Diretor 1º Tesoureiro e DARLAN CARLOS DE SOUZA - Diretor 2º Tesoureiro.

II - ABERTURA. O Senhor Presidente, Marcelo Silveira de Moura, após cumprimentar os presentes, agradeceu por mais uma Reunião de Diretoria, rogou a proteção de Deus, e deu início à Trigésima Nona Reunião Ordinária de Diretoria do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - CRECI - 1ª Região/RJ - Gestão 2022/2024, de forma virtual, no dia 21 de agosto de 2023, às 14:30h. Na sequência, concedeu a palavra à Diretora 1ª Secretária, Monique Alves de Almeida, que comunicou a existência de quórum regimental.

III - LEITURA, DISCUSSÃO E APROVAÇÃO DA ATA 038/2023 - REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2023. O Diretor 2º Secretário, Zaldo Natzuka Junior, propôs a dispensa da leitura da ata, haja vista todos os diretores terem recebido com antecedência. Após votação da Diretoria, a leitura da ata foi dispensada. Em seguida, o Presidente colocou em discussão e em votação, e não havendo quem discordasse, foi aprovada por unanimidade.

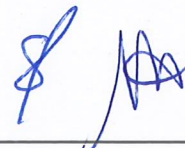
IV - LEITURA, DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO SOBRE (285) PROCESSOS ADMINISTRATIVOS RELACIONADOS PELO SETOR DE INSCRIÇÃO E BAIXA. O Presidente, Marcelo Silveira de Moura, concedeu a palavra à Diretora 1ª Secretária, Monique Alves de Almeida, que fez a leitura dos extratos, em que os integrantes das COAPIN's e Comissão de Processos Especiais examinaram os processos encaminhados pela Diretora 1ª Secretária no dia 16 e 17 de agosto de 2023 na Sede do CRECI-RJ. A seguir, o total de processos para apreciação em Reunião de Diretoria, na presente data. Setor de Inscrição e Baixa: Item 1 – 192 Processos de Inscrição Principal de Pessoa Física; Item 2 – 25 Processos de Inscrição Principal de Pessoa Jurídica; Item 3 – 46 Processos de Inscrição de Estagiário; Item 4 – 11 Pedidos de Reingresso de Inscrição de Pessoa Física; Item 5 – 2 Pedidos de Cancelamento de Inscrição de Pessoa Física; Item 6 – 2 Pedidos de Cancelamento de Inscrição de Pessoa Jurídica; Item 7 – 3 Pedidos de Transferência de Inscrição de Pessoa Física do CRECI 1ª Região/RJ para Outros Regionais; Item 8 – 1 Pedido de Transferência de Inscrição de Pessoa Física de Outras Regionais (SP) para o CRECI 1ª Região/RJ; Item 9 – 3 Pedido de Inscrição de Secundária de Pessoa Física de Outro Regional (SE, SC e MG) para o CRECI 1ª Região/RJ, totalizando 285 processos. Em seguida, o Presidente colocou em discussão e em votação, e não havendo quem discordasse, foram aprovados por unanimidade.

V – LEITURA, DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO SOBRE (62) PROCESSOS DA COMISSÃO DE PROCESSOS ESPECIAIS: O Presidente, Marcelo Silveira de Moura, concedeu a palavra ao Diretor 2º Secretário, Zaldo

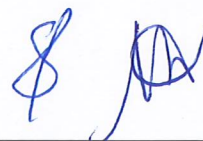


Natzuka Junior, que fez a leitura do extrato da Comissão de Processos Especiais, em que os integrantes da comissão examinaram os processos encaminhados pela Diretora 1ª Secretária, a seguir: Item 1 – 40 Pedidos Deferidos de Cancelamento de Pessoas Físicas (com débitos), ressaltando a cobrança dos débitos existentes até a data do requerimento; Item 2 – 8 Pedidos Deferidos de Cancelamento de Pessoas Jurídicas (com débitos), ressaltando a cobrança dos débitos existentes até a data da alteração contratual ou distrato social; Item 3 – 1 Pedido Indeferido de Remissão de Débitos; Item 4 – 11 Pedidos Deferidos de Prescrição de Débitos de Pessoas Físicas, ressaltando a cobrança dos débitos restantes; Item 5 – 2 Pedidos Indeferidos de Prescrição de Débitos de Pessoa Física, totalizando 62 processos. Em seguida, o Presidente concedeu a palavra ao **1º Vice-Presidente, João Eduardo Leal Corrêa**, que esclareceu que foi solicitado a corretora Sonia Maria Andrade Bettencourt de Medeiros Creci Nº 54122, o Pedido de Prescrição de Débitos o qual foi Indeferido. Esclareceu que a mesma foi à Delegacia Regional realizar o pagamento da anuidade e a funcionária fez a solicitação de prescrição de débitos. O 1º Vice informou que a corretora não foi solicitar o pedido de prescrição e sim o pagamento. Porém, por ausência de amparo legal, a corretora não teve direito, sendo indeferido. O Presidente informou que os funcionários tanto das Sub-Regiões quanto os da Sede precisam se atentar quanto a este direito antes de oferecer qualquer tipo de assistência para o corretor de imóveis. Informou que foi discutido com a Dra. Magna que partiu do seguinte entendimento: caso o corretor tenha direito à prescrição de débitos e queira pagar os débitos passados, o CRECI/RJ é obrigado a informar sobre a prescrição desses débitos e não recebê-los. Assim, o Presidente colocou em discussão e em votação, e não havendo quem discordasse, foram aprovados por unanimidade.

VI - TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA ENTRE CRECI-RJ E ABADI: O Presidente, **Marcelo Silveira de Moura**, colocou em discussão o Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) entre CRECI-RJ e ABADI, e concedeu a palavra ao **1º Vice-Presidente, João Eduardo Leal Corrêa**, que discorreu sobre a Cláusula 3 do Termo que diz o seguinte: “na eventual ausência do corretor de imóveis no ato fiscalizatório, deverá a associada apresentar ao fiscal responsável a prova do vínculo de trabalho deste com a associada da compromissária.” O presidente enfatizou que deve ser feita uma correção na Cláusula 3, pois independente de comprovação de vínculo empregatício, caso o corretor não estiver presente, a imobiliária será autuada. O 1º Vice-Presidente discorreu sobre o Parágrafo Único que diz o seguinte: “para efeitos de cumprimento, deste TAC, é vedada a contratação de corretores de imóveis para tarefas eventuais, avulsas ou voluntárias com o intuito de cumprir as obrigações aqui dispostas, sendo obrigatória a demonstração do vínculo de trabalho deste com a associada da compromissária, sob pena de ser lavrado o competente auto de constatação.” Entendeu que, caso a administradora tiver contratado um corretor de imóveis, este responderá pela administradora. O Presidente concedeu a palavra ao **Diretor 2º Secretário, Zaldo Natzuka Junior**, que destacou que a intenção desta cláusula não foi para o corretor eventual e sim aquele corretor com carteira assinada vinculada à imobiliária. O **1º Vice-Presidente** opinou que, independente do vínculo do corretor com a administradora, não é obrigatório a CTPS assinada. O **Presidente, Marcelo Moura**, interpretou da seguinte forma, que o Termo está sendo realizado justamente para que a imobiliária não insira qualquer corretor de imóvel e diga para a Fiscalização que é o responsável. Informou que as imobiliárias trabalham com corretores avulsos, com ou sem vínculo empregatício. Enfatizou que, para que o corretor sem vínculo empregatício esteja na imobiliária, precisa ter um contrato de corretor associado, é o que entende diante dessa cláusula, porém, o Conselho não entrará nessa seara trabalhista. O **1º Vice-Presidente**, informou que este parágrafo pode haver controvérsias pois, se a fiscalização estiver na imobiliária, questionar sobre o corretor responsável e o corretor se identificar como tal, a fiscalização entende que o corretor não é obrigado a ter vínculo com aquela imobiliária, pois apresentando a regularização da profissão de corretor é o suficiente. Por este motivo, o Parágrafo Único traz inconsistências pois nem todos corretores possui um contrato de trabalho; às vezes, há um acordo por objetivo de



porcentagens. Informou que na Cláusula 4 diz o seguinte: “a compromissária obriga-se a enviar ao compromitente, no prazo de 30 dias a contar da assinatura deste TAC, a relação de todos os empregados. (...)” Apontou que, o Parágrafo Único da Cláusula 3, precisa estar atrelado a cláusula 4, pois, o corretor de imóveis que se apresentar como responsável precisa estar na relação. O **Presidente, Marcelo Moura**, informou que a ABADI terá dificuldade em cumprir esta cláusula pois dificilmente há um controle de funcionários nas imobiliárias pelo fato que muitos corretores são contratados e dispensados de um dia para o outro. O **1º Vice-Presidente** informou que o procedimento a ser tomado é criar com a fiscalização um termo em que o corretor afirma que é o responsável pela imobiliária com relação a aluguel no auto de constatação. Discorreu sobre o último parágrafo da primeira página do TAC que diz o seguinte: “Considerando a possibilidade de celebração do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), a visar a regularização da situação relacionada aos empregados das respectivas administradoras de imóveis que exercem funções administrativas, e não de corretagem de imóveis”. Informou que o Conselho não tem essa responsabilidade. O **Presidente, Marcelo Moura**, explicou que a importância desse parágrafo é para que evite conturbação para não atuar as pessoas que fazem somente funções administrativas. Logo em seguida, o **1º Vice-Presidente** sugeriu que seja mencionado: “a possibilidade de celebração do Termo de Ajustamento e Conduta para a ABADI visando a regularização da situação”. Ressaltou que o Conselho não tem responsabilidade para com os funcionários das imobiliárias. O **Presidente, Marcelo Moura**, esclareceu que o Termo de Conduta é para que seja distinguido quem exerce função administrativa e quem exerce a corretagem. Por este motivo, deve haver uma diferenciação no TAC. Em seguida, concedeu a palavra à Assessora Dra. Melina, que mencionou que anotou as considerações destacadas, fará os ajustes e mandará para análise na próxima Reunião de Diretoria. Logo após, o Presidente concedeu a palavra ao **Diretor 1º Tesoureiro, Mario Sergio Pitombo**, destacando que quanto aos funcionários das Administradoras de Imóveis o Conselho não se responsabiliza na gerência, porém, quanto ao corretor de imóveis, não precisa ter obrigatoriamente a CTPS assinada mas precisa ter um contrato associativo ou uma escala de plantão para a demonstração de vínculo com a administradora de imóveis. O Presidente enfatizou que a fiscalização não cobrará contrato associativo do corretor com a imobiliária, pois para o CRECI/RJ o que interessa é a regularização do exercício da profissão com o Conselho, bastando a carteira de corretor de imóveis. Ainda ressaltou que, se o corretor for funcionário ou não, foge totalmente da esfera do CRECI/RJ. Em seguida, o Presidente concedeu a palavra ao **Diretor 2º Tesoureiro, Darlan Carlos de Souza**, que mencionou que em vez de um contrato associativo com a administradora, teria a possibilidade de um contrato de prestação de serviço com a imobiliária podendo ser rescindido a qualquer tempo dependendo da vontade entre as partes. O Presidente esclareceu que o vínculo empregatício ou tipo de contrato com a administradora foge da seara do Conselho cuja função é fiscalizar o exercício da profissão de corretor. Em seguida, O Presidente concedeu a palavra ao **2º Vice-Presidente, Ricardo Nogueira Monte**, que pactou com as palavras do Presidente, entendendo que a fiscalização ao entrar em uma administradora de imóveis e se deparar com o atendimento de um funcionário, dependendo do tipo de abordagem caso seja totalmente inerente ao corretor de imóveis, a fiscalização irá atuá-lo. Caso o corretor de imóveis não estiver naquele momento na imobiliária, a fiscalização poderá aguardá-lo, porém, de qualquer maneira esse funcionário será atuado, pois avançou em uma área que não é de sua competência. Acrescentou que não há necessidade de demonstração de vínculo. O **Presidente, Marcelo Moura**, esclareceu que, conforme o Decreto, no atendimento ao público interessado na compra e venda, o funcionário poderá fornecer as informações básicas, como: valor do aluguel, valor do condomínio, metragem do apartamento e quantos cômodos; tais informações básicas não precisam ser divulgadas por um corretor. Todavia, para exercer a intermediação na compra, venda, permuta, seguro, tipo de garantia locatícia, assuntos inerentes à comercialização imobiliária é diretamente com o corretor de imóveis. Mencionou que existe uma linha tênue para identificar o que o funcionário e o corretor podem fazer, porém, é o começo de um acordo que está sendo discutido para se

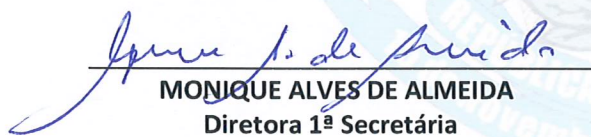


chegar em um denominador comum e ser enviado para ABADI. Destacou que o Decreto 81871/78 está defasado e precisa ser alterado pois atualmente o corretor não fica somente na imobiliária exclusivamente para essa função. O 1º **Vice-Presidente** reiterou que a fiscalização não é acoplada ao Ministério do Trabalho, deste modo, não será exigido contrato de trabalho ou contrato de prestação de serviço. Acrescentou que essa não é a função do CRECI e nem do Fiscal. Ressaltou que atualmente as informações ao atendimento ao público interessado estão sendo informados por um *chat bot* ou atendente virtual e não necessariamente por um corretor de imóveis. Complementou que esse serviço existe no mercado a um tempo e a lei precisa se adequar a modernidade. Em seguida, o Presidente concedeu a palavra a **Diretora 1ª Secretária, Monique Alves de Almeida**, que mencionou que as imobiliárias fazem o pré-atendimento ao interessado e envia uma pessoa que não é um corretor para visitar determinado imóvel. Mencionou que já é uma prática antiga no mercado, porém, não é visto como algo positivo por parte dos corretores. Corroborou com as palavras do 1º Vice-Presidente, João Eduardo, dizendo que a tendência é o corretor ficar no segundo atendimento. Enfatizou que deverá ter cuidado para que não desfavoreça a classe. O Presidente **retirou de pauta** para ser discutido em uma próxima Reunião de Diretoria devido o curto tempo para o evento do Dia do Corretor que ocorrerá em Rio das Ostras.


VII - PRONUNCIAMENTO DA DIRETORIA: O Presidente, **Marcelo Silveira de Moura**, concedeu a palavra à Diretoria, porém, devido o evento do Dia do Corretor a ser realizado em Rio das Ostras na presente data, confirmada a presença no local às 16h15, todos abriram mão de suas falas.

VIII - PRONUNCIAMENTO DA PRESIDÊNCIA. O Presidente, **Marcelo Silveira de Moura**, abriu mão de sua fala partindo diretamente para o encerramento da Reunião de Diretoria.

IX - ENCERRAMENTO. Nada mais havendo a tratar, a **Presidência** agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a Reunião, da qual para constar, eu, **Monique Alves de Almeida - Diretora 1ª Secretária**, lavrei a presente ata que assino, bem como o Senhor Presidente, estando a gravação integral em meio digital à disposição de todos.



MONIQUE ALVES DE ALMEIDA
Diretora 1ª Secretária



MARCELO SILVEIRA DE MOURA
Presidente