

ROTEIRO DE INSTRUÇÕES PESSOA JURÍDICA

Mesmo que o corretor de imóveis esteja apto a exercer sua atividade como pessoa física, existem profissionais que preferem - por inúmeras razões - se estabelecer como pessoa jurídica. Entre essas, poder-se-iam mencionar motivos de ordem contábil e a possibilidade de uso de uma razão social e um nome fantasia para divulgação publicitária e identificação com seu público.

Caso a opção seja a de se estabelecer como pessoa jurídica, faz-se **necessário observar o tipo societário da empresa para as providências:**

NO CASO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA:

Fazer o Contrato Social/Alteração Contratual com inclusão das cláusulas imprescindíveis para o CRECI/SP e proceder ao registro **Primeiro** na Junta Comercial, Receita Federal e, somente após no Conselho Regional. Necessário ressaltar ainda que a empresa irá pagar uma anuidade, calculada com base no capital social, independentemente do pagamento da anuidade do(a) corretor(a) responsável técnico(a).

NO CASO DE SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA:

Fazer o Contrato Social/ Alteração Contratual com inclusão das cláusulas imprescindíveis para o CRECI/SP e proceder ao registro **Primeiro** no Conselho Regional e, somente após nos demais órgãos. Necessário ressaltar ainda que uma empresa irá pagar uma anuidade, calculada com base no capital social, independentemente do pagamento da anuidade do(a) corretor(a) responsável técnico(a).

HIPÓTESE DE RESPONSÁVEL TÉCNICO SÓCIO

Para que uma pessoa jurídica venha a obter registro junto a este Conselho, se faz necessário a existência de um(a) corretor(a) de imóveis assumindo a condição de responsável técnico(a). Quando o(a) responsável técnico(a) for um(a) dos(as) sócios(as), o contrato social/alteração contratual deverá conter a cláusula de administração e de previsão de eventual falecimento/retirada, conforme textos que seguem:

“A administração e a representação da sociedade, em Juízo ou fora dele, será exercida de forma isolada pelo responsável técnico, corretor de imóveis... (nome do(a) profissional e nº da inscrição), podendo esta ser exercida também por ele em conjunto com um ou com os demais tão somente nos negócios que digam respeito à sociedade, sendo-lhes vedado o seu uso para fins estranhos, tais como endossos e avais de favor, cartas de fiança e outros documentos análogos, ficando responsável individualmente pelos compromissos assim assumidos, o sócio que a eles tiver dado causa”.

(DOC. 01fa)

“Se vier a ocorrer o falecimento ou a retirada do sócio responsável técnico, obriga(m)-se o(s) sócios(s) remanescente(s) a apresentar junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2a. Região - CRECI/SP, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do falecimento ou do desligamento, novo responsável técnico”.

Obs. Caso exista no contrato social / alteração contratual, cláusula na qual seja prevista a nomeação de procurador(es), deverá constar como complemento desta, “Parágrafo” com o seguinte texto:

“Outrossim, não poderá o(a) responsável técnico(a) outorgar procurações a terceiros - nele incluídos quaisquer dos sócios - para a prática de atos reservados ao corretor de imóveis.”

HIPÓTESE DE RESPONSÁVEL TÉCNICO NÃO SÓCIO

Caso o(a) responsável técnico(a) seja nomeado(a) por instrumento em separado, deverão ser observados os termos do artigo 1.012, 1.060 e seguintes do Novo Código Civil Brasileiro, ou seja, com aprovação de dois terços dos sócios em assembleia, prova de investidura no cargo mediante termo de posse no livro de atas e a averbação do instrumento à margem de inscrição da sociedade e deverá conter a cláusula de administração e de falecimento/retirada do(a) responsável técnico(a), conforme textos que seguem:

“A administração e a representação da sociedade no que diz respeito aos negócios imobiliários, em Juízo ou fora dele, será exercida de forma isolada pelo responsável técnico nomeado, corretor de imóveis(nome do(a) profissional e nº da inscrição)....., podendo esta ser exercida também por ele em conjunto com um ou com os demais sócios ou diretores”.

“Se vier a ocorrer o falecimento ou a retirada do responsável técnico, obriga(m)-se o(s) sócio(s) a apresentar junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2a. Região – CRECI/SP, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do falecimento ou do desligamento, novo responsável técnico”.

Obs. Caso exista no contrato social / alteração contratual/ termo de posse, cláusula na qual seja prevista a nomeação de procurador(es), deverá constar como complemento desta, “Parágrafo” com o seguinte texto:

“Outrossim, não poderá o(a) responsável técnico(a) outorgar procurações a terceiros - nele incluídos quaisquer dos sócios - para a prática de atos reservados ao corretor de imóveis.”

01. A requerente deverá protocolizar no Conselho a documentação pertinente a saber:

- a. Requerimento preenchido e assinado (doc. 2fa)
- b. Declaração de ciência de obrigações, preenchida e assinada (doc. 03fa);
- c. Termo de responsabilidade técnica, preenchido e assinado (doc. 04fa);
- d. Declaração (doc.05fa);
- e. **No caso de Sociedade Empresária Limitada:**

Todas as vias originais do Contrato Social (em se tratando de empresa já existente enviar cópia autenticada do contrato social e alterações anteriores e da última todas as vias originais e uma cópia autenticada) com assinaturas dos sócios e responsável técnico nomeado (se for o caso) e visto do advogado (visto este, dispensado no caso de M.E. ou E.P.P), e uma via em cópia autenticada para arquivo no Conselho, devidamente registrado pela Junta Comercial;

No caso de Sociedade Simples Limitada:

Todas as vias originais do Contrato Social (quando se tratar de empresa já existente enviar cópia autenticada do contrato social e alterações anteriores e da última todas vias originais com firmas reconhecidas e uma cópia autenticada) com firmas reconhecidas dos sócios e responsável técnico(a) nomeado(a) (se for o caso) e visto do advogado.

- f. Cópia autenticada do RG e CPF/MF **OU** documento de identificação civil (CNH; OAB; CIRP etc) e Certidão de Casamento de todos os sócios; bem como do(a) responsável técnico(a) nomeado(a) (se for o caso), caso haja estrangeiro, cópia autenticada do RNE.
- g. Caso o quadro social seja integrado por uma pessoa jurídica, cópia autenticada do contrato social e do CNPJ.
- h. CNPJ.
- i. Caso a empresa seja enquadrada como M.E (Micro Empresa) ou E.P.P. (Empresa de Pequeno Porte) deverá apresentar as vias originais e cópia autenticada da Declaração de Enquadramento.
- j. Certidão de Busca Unificada expedida pelo Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas **(no caso de sociedade simples)**, com uma cópia simples para arquivo no Conselho www.cdtsp.com.br
- k. Formulário CENSO/COFECI devidamente preenchido e assinado pelo corretor responsável. (doc. 06fa).

I. Pagamento da taxa administrativa, a ser calculado de acordo com o capital social da jurídica, o boleto para seu recolhimento é fornecido no próprio protocolo, devendo ser previamente quitado e extraída CÓPIA para o recebimento do pedido.

OBS: Para o responsável técnico, apresentar a CPCI (carteira vermelha), caso a possua.

02. Uma vez deferido o processo de inscrição pelo Plenário do Conselho, deverá ser efetuado o recolhimento do valor correspondente à **anuidade proporcional** do exercício, a ser calculado de acordo com o capital social da jurídica.

OBSERVAÇÕES:

Em se tratando de SOCIEDADE POR AÇÕES (S/A), deverá ser desconsiderado o item “a” e anexado ao pedido as vias originais do Ato Constitutivo, mais uma cópia reprográfica autenticada para arquivo no Conselho.

Se a jurídica tiver sua sede fora da Capital, o requerimento deverá ser protocolado em uma das Delegacias Sub Regionais/Seccionais ou Postos Poupatempo. Para saber qual a Delegacia da jurisdição, basta acessar no site do Conselho o item “Delegacias” e buscar pelo CEP.

O objeto social poderá contemplar atividades que não se inserem como sendo, especificamente, da área imobiliária, desde que não sejam conflitantes entre si. Nesse caso, deverá ser reservado um local específico e perfeitamente individualizado para o atendimento do público em relação aos negócios imobiliários, não só para impedir eventual confusão entre as demais atividades, mas também, para preservar a inviolabilidade do segredo profissional.

IMPORTANTE:

Os valores das taxas se encontram disponível nesta página (na parte de pessoa física – outros documentos - valores de taxa e anuidade).

Qualquer portador poderá em nome da requerente dar entrada no pedido de inscrição, desde seja apresentado documento de identificação original no ato da entrega da documentação e cópia simples, que irá compor o processo de inscrição. Porém, o recebimento da carteira profissional com a averbação e a devolução das vias originais do contrato social, só poderá ser feita com o protocolo original, sem o protocolo somente por um dos sócios/responsável técnico(a) ou com autorização com firma reconhecida de um dos sócios/responsável técnico.

Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas através do endereço eletrônico juridica.secretaria@crecisp.gov.br.

(DOC. 01fa)IV