

## **ROTEIRO DE INSTRUÇÕES PESSOA JURÍDICA – SOCIEDADE DE DOIS OU MAIS SÓCIOS**

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 (Registro na JUCESP):**

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 (Registro no Cartório):**

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”.**

**“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 pratica 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 assembléia, 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”.**

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

A requerente deverá enviar por e-mail a documentação pertinente a saber:

1. Requerimento preenchido e assinado, digitalizado em PDF;

**2. No caso de Sociedade Empresária Limitada:**

Cópia digitalizada do Contrato Social ou da ultima alteração contratual vigente 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), devidamente registrado pela Junta Comercial;

**No caso de Sociedade Simples Limitada:**

Cópia digitalizada do Contrato Social ou da ultima alteração contratual vigente com firmas reconhecidas

dos sócios e responsável técnico(a) nomeado(a) (se for o caso) e visto do advogado.

3. Cópia digitalizada 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 digitalizada do RNE;
4. Caso o quadro social seja integrado por uma pessoa jurídica, cópia digitalizada do contrato social e do CNPJ;
5. CNPJ digitalizado;
6. Caso a empresa seja enquadrada como M.E (Micro Empresa) ou E.P.P. (Empresa de Pequeno Porte) deverá apresentar cópia digitalizada da Declaração de Enquadramento (dispensado no caso de enquadramento no próprio instrumento)
7. Cópia digitalizada da Certidão de Busca Unificada expedida pelo Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas (no caso de sociedade simples – registro em cartório);
8. Formulário CENSO/COFECI devidamente preenchido e assinado pelo corretor responsável, digitalizado.
9. Pagamento da taxa administrativa, a ser calculado de acordo com o capital social da jurídica, o boleto para seu recolhimento será fornecido, após conferência da documentação, devendo ser previamente quitado e enviado CÓPIA digitalizada.

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 substituir o item “a”, anexado ao pedido copia digitalizada do Ato de Assembleia - Constituição.

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.

Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas através do endereço eletrônico: [juridica.secretaria@crecisp.gov.br](mailto:juridica.secretaria@crecisp.gov.br)

---

## **Caro(a) Corretor(a) de Imóveis,**

A atividade empresarial é uma das molas propulsoras do desenvolvimento econômico e social de nosso país, que amplia a capacidade produtiva, gera renda e, conseqüentemente, melhora as condições de vida de nossa sociedade.

Diante do exposto, para você que busca dinamizar sua profissão agregando a atividade empresarial, seguem informações detalhadas sobre os tipos de empresas (naturezas jurídicas) que permitem sua inscrição no CRECISP.

### **IMPORTANTE:**

- ❖ Realizar pesquisa prévia no CRECISP referente ao nome empresarial ou fantasia, pois havendo em nossa base nome idêntico ou com muita semelhança, não será aceito.
- ❖ Nas modalidades individuais: Empresário Individual, EIRELI e Sociedade Unipessoal, é obrigatório que o titular seja corretor de imóveis, não sendo permitida a nomeação nem a titularidade por pessoa jurídica.
- ❖ Enviar o instrumento contratual para pré análise.

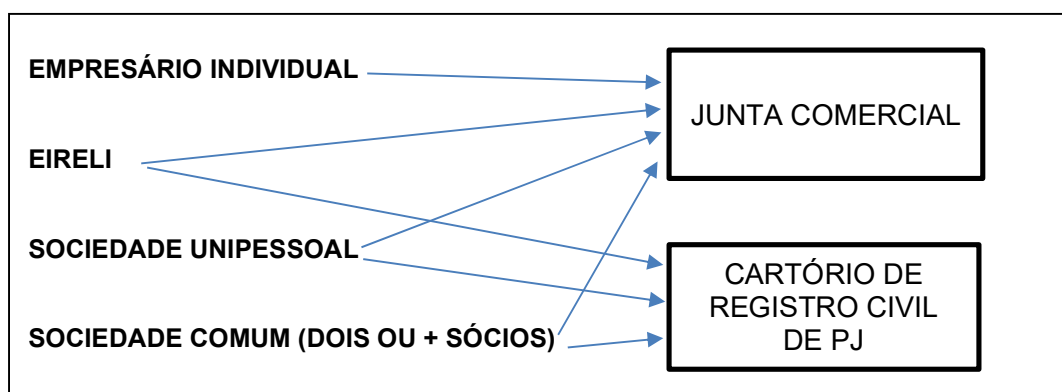
### **Etapas de registro da empresa**

Para abertura, registro e legalização de uma empresa, é necessário o registro na Junta Comercial ou no Cartório, em função da natureza das atividades constantes do objeto social, bem como, realizar inscrições em outros órgãos, tais como Receita Federal (CNPJ), Prefeitura Municipal, Previdência Social e Caixa Econômica Federal.

O passo inicial para constituição da empresa será no órgão responsável pelo registro.

Para tanto se faz necessário verificar qual será a modalidade de sua empresa, para se dirigir ao devido estabelecimento.

O Empresário Individual é registrado apenas na Junta Comercial, as demais modalidades Sociedade Comum (02 sócios ou mais); Sociedade Unipessoal ou EIRELI, podem ser registradas na Junta Comercial ou Cartório, de acordo com o objetivo social descrito no contrato de constituição da empresa.



Obs: No caso de registro no Cartório de Registro Civil, a constituição da empresa deverá iniciar primeiramente no órgão de Classe, tendo em vista a necessidade de averbação no contrato social ou alteração contratual.

### **Inscrição na Secretaria da Receita Federal do Brasil**

No que tange à inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), informamos que em quase todas as Juntas Comerciais, possuem sistema integrado com a Receita Federal, sendo o CNPJ emitido concomitantemente. Caso o sistema de sua Cidade ou Estado não esteja integrado, essa inscrição deverá ser efetuada após o registro na Junta Comercial. Já no caso de registro no cartório, o registro não é integrado. Segue link contendo as informações necessárias para proceder a Inscrição na Secretaria da Receita Federal do Brasil:

<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/cnpj/ConvenJuntaBH/InscCNPJOrientacoes.htm>

### **Prefeitura Municipal**

Se a empresa exercer atividade de serviços, providenciar a inscrição na Secretaria de Finanças ou de Fazenda da Prefeitura. Em vários municípios, essa solicitação se dá simultaneamente com a solicitação do Alvará de Funcionamento.

## **ALERTA IMPORTANTE!**

O Alvará de Funcionamento é o documento hábil para que os estabelecimentos possam funcionar, respeitadas ainda as normas relativas a horário de funcionamento, zoneamento, edificação, higiene sanitária, segurança pública e segurança e higiene do trabalho e meio ambiente. A expedição do alvará é de competência da Prefeitura Municipal ou da Administração Regional (no caso do Distrito Federal) da circunscrição onde se localiza a empresa. Uma vez obtido o Alvará de Funcionamento Provisório ou o Alvará de Funcionamento, conforme o caso, a empresa poderá iniciar as suas atividades.

### **Cadastro na Previdência Social**

Após a concessão do alvará de funcionamento, a empresa já está apta a entrar em operação. No entanto, ainda faltam duas etapas fundamentais para o seu funcionamento. A primeira é o cadastro na Previdência Social, independente da empresa possuir funcionários. Para contratar funcionários, é preciso arcar com as obrigações trabalhistas sobre eles. Ainda que seja um único funcionário, ou apenas os sócios, inicialmente, a empresa precisa estar cadastrada na Previdência Social e pagar os respectivos tributos. Assim, o representante deverá dirigir-se à Agência da Previdência de sua jurisdição para solicitar o cadastramento da empresa e de seus responsáveis legais. O prazo para cadastramento é de 30 dias após o início das atividades.

### **Inscrição no FGTS (Caixa Econômica Federal)**

A inscrição no FGTS deverá ser realizada nas agências da C.E.F. é de fundamental importância a inscrição da empresa, mesmo que não possua funcionário, para que caso haja necessidade de consulta dos demais órgãos sobre a regularidade do FGTS, será possível a emissão de certidão. Segue link contendo as informações, porém o cadastro é realizado de forma presencial nas agências da CEF.

<http://www.caixa.gov.br/empresa/conectividade-social/Paginas/default.aspx>

## **MODALIDADES**

EMPRESÁRIO INDIVIDUAL ([Clique para saber mais](#))

SOCIEDADE COMUM – 02 SÓCIOS OU MAIS ([Clique para saber mais](#))

EIRELI ([Clique para saber mais](#))

SOCIEDADE UNIPESSOAL ([Clique para saber mais](#))

## **COM RELAÇÃO AO SIMPLES NACIONAL**

As alterações promovidas pela Lei Complementar 147/2014 abriram, sem dúvida, boas perspectivas quanto à redução de tributos e a um regime fiscal mais justo, baseado no faturamento.

Em qualquer uma das modalidades Empresário Individual, EIRELI, Sociedade Unipessoal ou Sociedade Comum (02 sóciso ou mais), poderão optar pelo Simples, desde tenham o Porte de Microempresas (ME) ou Empresas de Pequeno Porte (EPP).

O Comitê Gestor do Simples Nacional (CGSN) aprovou a Resolução CGSN n° 115, de 4/09/2014, que veicula os primeiros itens da regulamentação das alterações trazidas pela 155 de 2016, em seu Art. 3°, sendo inseridas novas atividades empresárias e a corretagem de imóveis a terceiros e os serviços prestados mediante a locação de imóveis foram inseridos no anexo III da LC 123/2006.

O limite da receita bruta anual para a opção pelo Simples é de R\$ 360 mil para as MEs e até R\$ 4,8 milhões para as EPPs. E em termos fiscais, a corretagem imobiliária está enquadrada na tabela 3, cujas alíquotas variam de 6% a 33%. Ainda assim, para fazer a melhor escolha, é essencial que a empresa analise junto ao seu contador a situação mais vantajosa em termos tributários.

A empresa terá 30 dias após a constituição para aderir a esta opção através do site da Receita Federal - <http://www8.receita.fazenda.gov.br/SimplesNacional/>.

Seguem links que serão de grande valia para sua empreitada e manual do Departamento de Registro Empresarial e Integração da Presidência da República que, com certeza, facilitará sua compreensão quanto aos requisitos exigidos para constituição de empresário individual, EIRELI e sociedades.

<https://www.jucesponline.sp.gov.br/>

<http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/>

<http://www8.receita.fazenda.gov.br/SimplesNacional/>

<http://www.previdencia.gov.br/ouvidoria-geral-da-previdencia-social/>

<http://www.portaldoempreendedor.gov.br/>