

## Informe profissional

# Corretores não credenciados prejudicam toda a categoria

**ROBERTO CAPUANO**

Especial para o Folhe

Os corretores de imóveis que trabalham com imóveis de terceiros (imóveis usados) integram, sem dúvida, o maior contingente de profissionais do mercado imobiliário, que enfrenta os maiores problemas para exercer dignamente o seu trabalho. Isto se deve a uma gama de problemas gerados por intrusos que se acham no direito de exercer a profissão de corretor de imóveis, e a exercem ilegalmente. Entre os problemas mais comuns, está a concorrência dos "corretores" eventuais. Os não credenciados legalmente, autênticos marginais da profissão, formam um grupo composto por toda sorte de figuras, como parentes, amigos do proprietário, contadores, zeladores e até advogados, que ao tomarem conhecimento de que um amigo, patrão, cliente, parente, vizinho ou qualquer conhecido está interessado em vender uma propriedade, se oferecem para fazer a intermediação. Os intitulados "procuradores" colocam à venda o imóvel como se proprietários fossem, usam os serviços de corretores credenciados e ficam à espera da proposta de compra que será levada às suas mãos pelo corretor, que no exercício de seu trabalho anuncia, avalia, mostra o imóvel aos clientes, faz todo um trabalho profissional. Porém, no momento de fechar o negócio, tais "procuradores" exigem do corretor uma gorda fatia de sua comissão, caso contrário alegarão ao proprietário os mais diversos motivos, como que "protegendo" os seus interesses. Assim, o proprietário, além de perder o negócio, ainda fica grato ao malandro.

Tais "procuradores" ainda usam da mesma técnica acrescida de mais um artifício: o sobrepreço. Recebem o imóvel para ser vendido por X e acrescentam determinada quantia que lhe deve ser paga diretamente; só desta forma "permitem" que o corretor receba sua comissão.

A grande maioria destes negócios não se realizam; o corretor, ao descobrir a trama, frustrado, abandona a intermediação e passa a ser mais incisivo na identificação junto ao proprietário. Ele sabe que só assim defende o seu trabalho, posto que pouco poderá fazer em termos de justiça.

Existe ainda o sistema do proprietário que deseja vender o seu imóvel e, espertamente, intitula-se comprador, procura o profissional da corretagem imobiliária e solicita que lhe mostre vários imóveis, no intuito de saber quanto vale o seu para daí vendê-lo diretamente. Na maioria das vezes, o proprietário procura o trabalho de um corretor apenas para ter o seu imóvel avaliado, e em seguida fica de dar uma resposta, sem que jamais o procure, tentando vender sua propriedade sozinho.

Transforma na maioria das vezes a negociação em uma "ação" entre amigos, na qual todos os conhecidos são convidados a exercer "a corretagem", porém sempre usando de algum ou de todos os artifícios aqui citados. Tratando-se de apartamento, a figura principal passa ser o zelador do prédio, deixando em segundo plano o trabalho dos corretores de imóveis. O comportamento dos zeladores varia em conformidade com sua avareza; se não estiverem no negócio, prestam as mais suspeitas informações sobre o imóvel, principalmente se este tiver sido mostrado por um corretor, caso o cliente volte sozinho para uma nova visita. Prestam informações desabonadoras sobre o imóvel, quando não desaparecem com as chaves. Usam, enfim, todo tipo de má fé para desfazer o negócio. Todo mundo deseja passar o corretor para trás, muitas vezes após o corretor trabalhar até apresentar um cliente para comprar um imóvel, o proprietário lhe informa que desistiu de vendê-lo, em seguida fecha o negócio por preço menor para não pagar a comissão do corretor, e o que é pior, o negócio é feito com o cliente que o corretor lhe trouxera.

Porém, nada se compara aos problemas gerados pelos falsos "corretores"; é um verdadeiro desabono à categoria. Eles saem por aí fechando negócios e cometem as maiores barbaridades, seja por desconhecimento, seja por má fé. Os falsos corretores não respondem pelas consequências, porém quem fica com o descrédito é a categoria profissional.

Ninguém toma o cuidado de pedir a identificação do corretor, no entanto, quando a parte prejudicada comenta em sua comunidade o seu prejuízo, em sua desventura, culpa o corretor de imóveis, jamais o oportunista eventual.

O verdadeiro profissional, o corretor credenciado, é o maior interessado na lisura da transação, pois ele vive da sua reputação, da sua palavra, da sua competência, é respeitado por todos estes valores, e só assim terá negócios e clientes. Assim, diariamente, centenas de corretores são lesados, enganados, ultrajados, e isto é muito triste para uma categoria profissional constituída de cidadãos dignos e laboriosos, cumpridores de seu ofício e de seus impostos, não obstante bons brasileiros, defesos no princípio constitucional da nação, segundo o qual todos são iguais perante a lei, têm seus direitos profissionais diariamente violados e estão quase desprotegidos pela lei. Isto mesmo, pela lei.

A nossa lei penal, ao descrever as penalidades relativas ao exercício ilegal da profissão, definiu o ato como simples contravenção penal, o que desarma a categoria contra tantos infratores, e dia a dia, o problema torna-se mais grave.

Esta falha na nossa legislação tem sido fator preponderante para o esmagamento de uma classe profissional de alto interesse social, o intermediador do bem mais precioso, a casa própria.

O processo por exercício ilegal da profissão corre fluentemente enquanto transita no Conselho Regional. A partir daí, são grandes as dificuldades. A contravenção penal prescreve em dois anos, e só para esclarecer, existem cerca de 40.000 mandatos de prisão por crimes escondidos contra o patrimônio e contra pessoas. Ora, o julgamento de uma mera contravenção fica na fila de espera, as prisões já não chegam aos assassinos e bandidos, imaginem aos contraventores. A decisão de processo desta natureza jurídica é tão morosa, que muitas vezes, a pena já está prescrita.

Assim, o corretor de imóveis, além do árduo trabalho, é obrigado a lutar na arena que se tornou o mercado imobiliário, invadida por oportunistas ávidos para ganhar uma fatia de seus ganhos, exercendo função que a lei não lhe proferiu.