

CONTRATO DE CORRETOR DE IMÓVEIS ASSOCIADO - FULANO CORRETORA DE IMÓVEIS e FULANOSOUZA

Por este Contrato de Corretor de Imóveis Associado, que entre si fazem, de um lado o Corretor de Imóveis, FULANO SOUZA, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG sob nº. _____, inscrito no CPF/MF sob nº. _____, inscrito no CRECI-PR sob nº. _____, e-mail _____ - telefone celular _____ residente e domiciliado na rua _____ cidade _____ Est. _____, doravante denominado simplesmente de **CORRETOR ASSOCIADO**; e de outro lado, a **FULNAO IMOBILIÁRIA**, Pessoa Jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, e inscrita no CRECI-PR sob o nº J-31, com sede na rua Via, 339 – Centro – São Pi, Estado do Paraná, telefone (41) 999 7777, doravante denominada simplesmente de **IMOBILIÁRIA**, têm justo e contratado as cláusulas e condições a seguir expostas:

OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA – Visa o presente contrato, estabelecer por prazo determinado de 12 (doze) meses, as regras de convivência e partilha de resultados entre a **IMOBILIÁRIA** e o (a) **CORRETOR (A) ASSOCIADO (A)**, no exercício da profissão, conforme preveem os §2º, §3º e §4º, do art. 6º, da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, introduzidos pelo art.139, da Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015 e, Art. 442-B da CLT, introduzido pela Lei 13.467/2017, para colaboração recíproca, bem como para organização do expediente e resultados patrimoniais daí decorrentes.

DIRETRIZES GERAIS

CLÁUSULA SEGUNDA – Cada parte executará a intermediação imobiliária com liberdade e autonomia profissional, assim como por conta e risco dos próprios, organizando seus critérios de atuação e harmonizando as suas metodologias de trabalho, já que, por lei, tanto o **CORRETOR ASSOCIADO**, como quanto a **IMOBILIÁRIA**, são sujeitos dos mesmos direitos e obrigações no exercício profissional.

CLÁUSULA TERCEIRA – O **CORRETOR ASSOCIADO** poderá indicar clientes para a **IMOBILIÁRIA**. Efetivando-se a contratação, o **CORRETOR ASSOCIADO** ficará no direito de receber as vantagens previstas neste contrato para tal hipótese.

CLÁUSULA QUARTA – Mesmo a partir da vigência do presente contrato, o **CORRETOR ASSOCIADO**, poderá exercer sua atividade profissional em caráter particular ou associado à outra empresa, sem a prévia autorização escrita da **IMOBILIÁRIA**.

CLÁUSULA QUINTA – A **IMOBILIÁRIA** e o **CORRETOR ASSOCIADO** devem observar, integralmente, o que dispõe a Lei 6.530/78, bem como o Código Civil, no que couber sempre atendendo às regras e condições comuns estabelecidas para o comportamento dos corretores de imóveis e demais integrantes da **IMOBILIÁRIA**.

CLÁUSULA SEXTA – Esta associação não implica em troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a **IMOBILIÁRIA** e o **CORRETOR ASSOCIADO**, sendo o resultado das

partes alcançado somente na finalização útil da intermediação imobiliária, nos termos do artigo 725 do Código Civil, de modo que cada parte, isoladamente, responderá pela quitação dos tributos relativos ao seu quinhão no rateio dos resultados.

PARÁGRAFO ÚNICO – O rateio de resultados será operado na forma do artigo 728 do Código Civil, com observância rigorosa, no seu total à “Tabela de Honorários de Corretagem Imobiliária”, elaborada pelo Sindicato dos Corretores de Imóveis - SINDIMÓVEIS, de acordo com o que determina o artigo 17 da Lei 6.530/78.

CLÁUSULA SÉTIMA – Ocorrendo a rescisão do presente contrato, a **IMOBILIÁRIA** e o **CORRETOR ASSOCIADO**, farão a justa partilha de resultados nos termos do artigo 727 do Código Civil.

CLÁUSULA OITAVA — O presente contrato, nos termos do §2º, do art. 6º, da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, introduzidos pelo art. 139, da Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015, será registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis do Paraná – SINDIMÓVEIS, situado na Rua Reinaldino Shaffenberg de Quadros, 333 - CEP 80045-070 - Alto da Rua XV, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, telefone (41) 3095-5500, as expensas da **IMOBILIÁRIA**.

PARÁGRAFO 1º – O prazo de validade do registro corresponderá a 12 (doze) meses.

DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DOS CONTRATANTES

CLÁUSULA NONA – São obrigações principais do **CORRETOR ASSOCIADO**:

- a) Estar regularmente credenciado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado do Paraná – 6º Região (CRECI/PR);
- b) Aplicar as porcentagens sobre as negociações, observando a “Tabela de Honorários de Corretagem Imobiliária”, elaborada e sugerida pelo SINDIMÓVEIS-PR;
- c) Manter na vida profissional conduta compatível com a dignidade;
- d) Observar o disposto na Resolução nº 458/95 do CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI:

Art. 1º - Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver contrato escrito de intermediação imobiliária.

Art. 2º - Dos anúncios e impressos constará o número da inscrição de que fala o artigo 4º da Lei nº 6.530/78, precedido da sigla CRECI, acrescido da letra “J”, quando se tratar de pessoa jurídica.

Art. 3º - Nos anúncios de loteamentos e imóveis em condomínios, colocar-se-á em destaque, também, o número do registro de imóveis ou da incorporação do respectivo cartório de registro imobiliário.

REGRAS DE CONVIVÊNCIA

ANÚNCIOS

CLÁUSULA DÉCIMA – A **IMOBILIÁRIA** anunciará os imóveis angariados pelo **CORRETOR ASSOCIADO**, na Lauda e na página da internet, sem distinção de localização ou preço, desde que preenchidas as exigências legais da Resolução 458/95 do COFECI;

PLANTÕES NA IMOBILIÁRIA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A **IMOBILIÁRIA** disponibilizará **Quadro de Plantões** para que o **CORRETOR ASSOCIADO** tenha a oportunidade de atender os interessados que liguem ou vierem pessoalmente à imobiliária, possibilitando a ele, não só, angariações, como também, as mediações dos negócios.

PARÁGRAFO ÚNICO – O **CORRETOR ASSOCIADO** que optar por colocar o seu nome no Quadro de Plantões, deverá, sempre respeitar o direito à igualdade de oportunidades dos demais Corretores Associados, comprometendo-se com o exposto a seguir:

1- O **CORRETOR ASSOCIADO** que optar por se dedicar a Intermediação de Venda e Compra de Imóveis deverá observar:

- a) Os horários disponíveis para o plantão, serão de Segunda à Sexta-feira, das 08h00min às 18h30min; aos Sábados, das 08h00min às 13h00min; e, aos Domingos, das 9:00hs às 12:00hs;
- b) Escolher um horário, observando o mínimo de 01 (uma hora) e o máximo de 08 (oito horas) no dia;
- c) Escolher os horários, sempre com, no mínimo, 01 (um) dia de intervalo.
- d) Avisar a telefonista e a recepcionista, que está disponível para atendimento;
- e) Para dar a mesma oportunidade aos demais Corretores Associados, não serão permitidos a escolha de horários em duas Segundas-feiras consecutivas, diante da notoriedade de que este dia é o dia de maior fluxo de ligações, tendo em vista que a Lauda estará vinculada aos Domingos;

2 – O **CORRETOR ASSOCIADO** que optar por se dedicar à intermediação de imóveis para Locação deverá observar:

- a) Os horários disponíveis para o Plantão, que serão de Segunda à Sexta- feira, das 12:00h às 14:00h e, aos Sábados, das 08:00h às 13:00h; e aos Domingos, das 09:00h às 12:00h;
- b) Os Horários de Segunda à Sexta-feira, das 08:00h às 12:00h e, das 14:00h às 18:30h, serão livres, bastando aos corretores associados presentes, comunicarem à telefonista e à recepcionista, de que estarão disponíveis para o atendimento.

DA PUBLICIDADE

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Caso o **CORRETOR ASSOCIADO** tenha interesse em divulgar a associação aqui pactuada, a **IMOBILIARIA** se comprometerá em disponibilizar todo o material necessário e suficiente para que o **CORRETOR ASSOCIADO** possa efetivá-la, de conformidade com o abaixo descrito:

§ 1º - Nos cartões de visita do **CORRETOR ASSOCIADO**, constarão os seguintes dados da empresa:

- a) Logomarca da empresa;
- b) O endereço completo;
- c) O número do telefone fixo;
- d) O número do CRECI jurídico;
- e) O endereço da página da internet;
- f) O endereço de e-mail;

§ 2º - Nos cartões de visita do **CORRETOR ASSOCIADO**, constarão os seus dados:

- a) Nome completo;
- b) O termo “Corretor Associado”;
- c) O Número do CRECI, físico ou jurídico;
- d) O seu ramal Telefônico;
- e) O endereço de e-mail fornecido pela empresa;
- f) Opcionalmente, o número de seu celular;
- g) Opcionalmente, o endereço de seu e-mail particular;

§ 3º - Na frente do Crachá do **CORRETOR ASSOCIADO**, deverá constar:

- a) Logomarca da empresa;
- b) Uma foto sua recente;
- c) O nome abreviado;

d) O Termo “Corretor Associado”;

§ 4º - Após do Crachá do **CORRETOR ASSOCIADO**, deverá constar:

a) O seu nome completo;

b) O número do seu RG;

c) O número do seu CRECI;

d) A Razão Social da empresa;

e) E as demais informações da empresa, conforme os itens “b”, “c”, “d”, e “f”, do “parágrafo 1º” desta Cláusula.

DO MATERIAL DE EXPEDIENTE

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A **IMOBILIÁRIA** se responsabilizará por oferecer todo e qualquer material de expediente que seja de uso corriqueiro para o desenvolvimento da atividade do **CORRETOR ASSOCIADO**, tais como: grampeadores, canetas, porta canetas, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A **IMOBILIÁRIA** disponibilizará a opção timbrada, podendo o **CORRETOR ASSOCIADO** utilizá-la ou, se preferir, utilizar outra, sempre observando as determinações impostas pelo COFECI e, necessariamente, deverá o Vendedor ou Locador dar, expressamente, autorização para que imóvel seja negociado através da **IMOBILIÁRIA**, conforme a determinação do CRECI;

PARÁGRAFO ÚNICO – O **CORRETOR ASSOCIADO** é inteira e isoladamente responsável pela veracidade das informações constantes na Opção e na Ficha Descritiva do Imóvel, devendo observar com especial atenção, se a assinatura do proprietário confere com a assinatura de seu documento de identidade ou presenciar o momento da assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - A **IMOBILIÁRIA** disponibilizará para o **CORRETOR ASSOCIADO**, um número de telefone celular pós-pago, ficando desde já, pactuado, que sobre a conta de consumo, a **IMOBILIÁRIA** arcará com o custo até o montante de R\$ 80,00 (oitenta reais); caso a referida conta, atinja valores superiores ao fixado, estes correrão por conta do **CORRETOR ASSOCIADO**, que deverá complementá-los.

PARÁGRAFO ÚNICO – Caso o **CORRETOR ASSOCIADO** não possua aparelho celular com câmera fotográfica ou prefira tirar fotos dos imóveis com Máquina Fotográfica, a **IMOBILIÁRIA** se comprometerá em lhe disponibilizar uma, por empréstimo através da secretaria da empresa.

DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DO CORRETOR ASSOCIADO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Ao **CORRETOR ASSOCIADO ANGARIADOR**, lhe caberá à angariação dos imóveis através da opção e, a respeito destes, o levantamento da ficha descritiva dos imóveis; a elaboração dos anúncios; o fornecimento de fotos demonstrativas; a renovação das Opções; a negociação exaustiva das propostas trazidas pelos Corretores Associados Mediadores, bem como todas e quaisquer comunicações com os proprietários dos imóveis.

§ 1º - Quando as chaves dos imóveis a serem negociados, forem disponibilizadas ao **CORRETOR ASSOCIADO**, pelo proprietário, o Corretor as entregará à secretaria da empresa, juntamente com a Opção e a Ficha Descritiva do imóvel, para cadastro, publicação e controle de visitas. (Chaves e Controles);

§ 2º - A **IMOBILIÁRIA** se responsabilizará pela guarda das chaves, fazendo o controle da movimentação destas, até a finalização de eventual negociação ou até a retirada das mesmas, pelo **CORRETOR ASSOCIADO ANGARIADOR**;

§ 3º - Quando, para visitar o imóvel, for necessária prévia autorização do proprietário, como em condomínios e afins, caberá ao **CORRETOR ASSOCIADO ANGARIADOR**, obter tal autorização, devendo elencar, não só, o seu nome, como também, os nomes dos demais corretores associados, devendo tomar tal cuidado, já na captação do imóvel, com opção ou sem opção.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Caso o **CORRETOR ASSOCIADO** opte por inscrever seu nome na tabela de plantões ou, por qualquer outra forma, tenha acesso a um interessado em adquirir ou alugar um imóvel, vindo a assumir o caráter de **CORRETOR ASSOCIADO MEDIADOR**, lhe caberá oferecer, não só as suas próprias angariações, como também, as angariações de todos os demais Corretores Associados, cujas características estiverem próximas das especificações elencadas pelos interessados, negociando, exaustivamente, as propostas feitas pelos interessados, através dos Corretores Angariadores e, toda e qualquer comunicação com o(s) interessado (os).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Caso a negociação culmine no fechamento do negócio, recairá, sobre o **CORRETOR ASSOCIADO**, a responsabilidade sobre o levantamento junto ao seu cliente, de toda a documentação necessária para que o negócio ocorra com a máxima segurança jurídica possível.

§ 1º - Entende-se por **Cliente do CORRETOR ASSOCIADO**, caso seja o angariador, o proprietário do imóvel; caso seja mediador, o interessado na aquisição ou locação do imóvel. Caso esteja negociando com ambas as partes, os seus clientes serão, tanto o proprietário como o interessado.

§ 2º - Fica pactuado que, independentemente do que preconiza a nova Lei 13.097/2015, tanto o **CORRETOR ASSOCIADO** como quanto a **IMOBILIÁRIA**, comprometem-se, entre

si, a exigir das partes envolvidas no negócio, não só a Certidão de Ônus Reais, emitida pelo Registro de Imóveis, como também, as Certidões Fiscais, Prova do recolhimento de impostos, Certidões dos Cartórios de Protesto, Certidão do Fórum Distribuidor Cível e Criminal, Trabalhista, Certidão do Estado Civil, comprovante de residência, bem como fotocópia do CPF e RG.

DA PARTILHA DOS RECEBIVEIS SOBRE A PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Pactuam as partes que a partilha dos resultados das negociações serão realizadas conforme descrito abaixo:

§ 1º - Caso o **CORRETOR ASSOCIADO ANGARIADOR** opte por se dedicar exclusivamente, à intermediação de Compra e Venda de imóveis, a divisão ocorrerá da seguinte forma:

- a) Ao **CORRETOR ASSOCIADO ANGARIADOR** caberá à percentagem de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da comissão recebida;
- b) Ao **CORRETOR ASSOCIADO MEDIADOR**, caberá à percentagem de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da comissão recebida;
- c) À **IMOBILIÁRIA** caberá à percentagem de 60% (sessenta por cento) sobre o valor total da comissão recebida;
- d) Dos imóveis angariados pela **IMOBILIÁRIA** (DIRETORIA), caberá ao **CORRETOR ASSOCIADO MEDIADOR** à percentagem de 30% (trinta por cento) do total da comissão recebida.

§ 2º - Caso o **CORRETOR ASSOCIADO** opte por se dedicar exclusivamente à intermediação de Locação de imóveis, a divisão da taxa de intermediação ocorrerá da seguinte forma:

- a) Caso o imóvel locado **NÃO SEJA** retorno da carteira de locação da **IMOBILIÁRIA** e, após a realização da intermediação, este imóvel venha a ser administrado pela empresa, ao **CORRETOR ASSOCIADO ANGARIADOR** caberá à percentagem de 35% (trinta e cinco por cento) e à **IMOBILIÁRIA** caberá à percentagem de 45% (quarenta e cinco por cento);
- b) Caso o imóvel locado **SEJA** retorno da carteira de locação da **IMOBILIÁRIA** e, após a realização da intermediação, este imóvel venha a ser administrado pela empresa, ao **CORRETOR ASSOCIADO ANGARIADOR**, caberá à percentagem de 25% (vinte e cinco por cento) e à **IMOBILIÁRIA**, caberá à percentagem de 55% (cinquenta e cinco por cento);
- c) Caso o imóvel locado, independentemente da origem mencionada nas alíneas anteriores, após a realização da intermediação, este imóvel **NÃO** venha a ser administrado pela empresa, ao **CORRETOR ASSOCIADO ANGARIADOR**, caberá à percentagem de

20% (vinte por cento) e à **IMOBILIÁRIA** caberá à porcentagem de 60% (sessenta por cento);

d) Em todos os casos, após a realização da intermediação, ao **CORRETOR ASSOCIADO MEDIADOR**, caberá à porcentagem de 20% (vinte por cento), totalizando assim os 100% (cem por cento), em todos os casos descritos nas alíneas deste parágrafo;

e) Na hipótese da existência de um **CORRETOR ASSOCIADO INDICADOR**, caberá a este, a porcentagem de 10% (dez por cento), sobre o valor total da taxa de intermediação, debitando-se este percentual, ao corretor que recebeu a indicação;

f) Dos imóveis angariados pela **IMOBILIÁRIA** (DIRETORIA), caberá ao **CORRETOR ASSOCIADO MEDIADOR** à porcentagem de 30% (trinta por cento) do total da comissão recebida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Pactuam as partes, desde já, que a captação de um empreendimento, seja horizontal ou vertical, bem como loteamentos e afins, onde todas ou a maioria das unidades deverá ser comercializada pela **IMOBILIÁRIA**, não trará ao **CORRETOR ASSOCIADO** o direito à comissão sobre a angariação das unidades autônomas comercializadas.

DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – A renovação do presente contrato poderá ser feita uma vez de forma automática, por período igual ao previsto na “Cláusula Primeira”. Porém, findado o prazo oriundo da renovação automática, a manutenção da validade deste instrumento, somente ocorrerá, mediante **termo aditivo por escrito** e, para ter valor jurídico, necessariamente, **deverá ser registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – O não exercício de qualquer direito ou faculdade estabelecidos no presente contrato, constituirá ato de mera liberalidade, não inovando ou criando direitos e precedentes a serem invocados por qualquer das partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Este contrato poderá ser rescindido por quaisquer das partes, mediante aviso por escrito, com antecedência mínima de 30 dias, garantindo todos os direitos e obrigações derivados de negócios imobiliários.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – Se por qualquer motivo, a associação entre a **IMOBILIÁRIA** e o **CORRETOR ASSOCIADO** for rescindido, fica o **CORRETOR ASSOCIADO** obrigado a, imediatamente, entregar à **IMOBILIÁRIA**, todo e qualquer material de expediente, bem como, o de publicidade, disponibilizado pela **IMOBILIÁRIA**;

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante à sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996 e a Lei 13.140, de 26 de junho de 2015, através da ABRAME -

Associação Brasileira de Árbitros e Mediadores, localizada à Rua Júlia da Costa, 353 – São Francisco – CEP 80410-070 – Curitiba – Paraná, Fones: (41) 3222-0708 – WhatsApp 99973-4589 – abrame@abrame.com.br; de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.”

IMOBILIÁRIA

CORRETOR (A) ASSOCIADO (A)

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – Não havendo mais dúvidas sobre as cláusulas inseridas no presente instrumento, as partes assinam este **CONTRATO DE CORRETOR DE IMÓVEIS ASSOCIADO**, comprometendo-se, a apresentarem no ato do seu registro junto à entidade sindical, 03 (três) vias de igual teor e forma, devidamente assinadas pelas partes celebrantes, com firma reconhecida e comprovação do pagamento das custas de registro, aprovado pela assembleia Geral do Sindicato de Corretores de Imóveis no Estado do Paraná SINDIMÓVEIS-PR.

Curitiba, __/__/____ de 2020.

IMOBILIÁRIA FULANO CORRETORA DE IMÓVEIS

CORRETOR ASSOCIADO

DICAS IMPORTANTES:

Para dirimir quaisquer dúvidas sobre o significado das palavras utilizadas neste instrumento, segue explanação sobre os principais termos de seara imobiliária:

ANGARIADOR – Angariador é todo corretor que traz para o âmbito da imobiliária a autorização expressa ou tácita do proprietário do imóvel para intermediar a venda ou locação.

MEDIADOR – Mediador é todo corretor que, atendendo o interessado, demonstra o imóvel angariado ou transmite as informações referentes a este, intermediando o negócio até o fechamento da proposta.

INDICADOR – Indicador é todo o corretor que apresenta ou transmite para outro corretor a informação de que há um proprietário interessado na venda ou locação de seu imóvel, ou que há um interessado em adquirir ou locar um imóvel.

DIRETORIA – Diretoria é o termo usado para se referir às angariações de imóveis onde o proprietário outorga a Opção diretamente à **IMOBILIÁRIA**, através dos seus gerentes ou de seus diretores, não havendo, portanto, corretor angariador.

OPÇÃO - Opção é o nome dado ao Contrato Particular de Prestação de Serviço de Intermediação Imobiliária para venda ou locação com o pacto expresso de exclusividade.

INFORMAÇÃO – Informação é o termo utilizado para se referir a um imóvel onde o CORRETOR ASSOCIADO, recebeu autorização do proprietário para intermediar o negócio, porém este, não quis assinar qualquer instrumento comprobatório; (“imóvel sem opção”), (autorização tácita).

TAXA DE INTERMEDIAÇÃO – Taxa de intermediação é o termo usado para se referir a comissão devida pela prestação do serviço de intermediação de imóvel de locação.

LAUDA – Lauda é o termo utilizado para se referir ao espaço reservado pela imobiliária nos classificados dos jornais impressos, onde serão expostos os imóveis disponíveis para negociação.

PLANTÃO - O plantão é a oportunidade oferecida aos Corretores Associados de inscreverem seus nomes em dias e horários a sua escolha, possibilitando a estes o atendimento telefônico ou presencial de interessados captados pelos anúncios, possibilitando não só novas angariações, como, principalmente, a mediação dos negócios, aumentando o seu campo de possibilidades comerciais e financeiras.