

## **ESTRUTURA BÁSICA PARA O CONTRATO CORRETOR ASSOCIADO**

### ➤ **TÍTULO: CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO ENTRE CORRETOR DE IMÓVEIS E IMOBILIÁRIA**

Tendo em vista que com as alterações introduzidas na Lei nº 6.530/1978 pela Lei nº 13.097/2015, o contrato de parceria entre a imobiliária e o corretor de imóveis passou a ser tipificado, recomenda-se que o título do contrato contenha referência expressa ao **contrato de associação**.

### ➤ **QUALIFICAÇÃO DAS PARTES**

Do contrato deverá constar a qualificação completa das partes, inclusive com o número do registro profissional no CRECI SP de ambas, bem como a qualificação completa e número do registro profissional perante o CRECI SP do administrador responsável técnico (sócio gerente ou diretor) da imobiliária.

### ➤ **OBJETO**

Desempenho de funções correlatas à intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, nos termos dos arts. 3º e 6º da Lei 6.530/1978.

Do conteúdo do contrato deve ficar claro que a relação assumida entre as partes é de associação, diversa da relação de emprego ou da prestação de serviços, respondendo cada qual, por conta própria, pelos riscos da atividade profissional, inclusive no que tange à quitação dos tributos, taxas e demais valores incidentes sobre o seu quinhão no rateio dos resultados, o qual será alcançado somente na finalização útil da intermediação imobiliária, nos termos do art. 725 do Código Civil.

### ➤ **OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

Disciplinadas no contrato de acordo com o *modus operandi* de cada imobiliária, com observância do Código de Ética, leis e demais normas editadas pelo Sistema CRECI/COFECI.

### ➤ **RATEIO DE RESULTADOS**

Os honorários de corretagem são de livre negociação entre as partes, devendo ser determinados com rigorosa observância à Lei 6.530/1978 e ao Código Civil, levando em consideração as funções e competências das partes envolvidas.

Recomenda-se que do contrato fique claro que cada parte realizará a gestão e cobrança de seus próprios recebíveis perante os respectivos clientes, ficando cada qual responsável pela respectiva tributação incidente sobre seus haveres.

➤ **VIGÊNCIA / AVISO PRÉVIO**

A vigência do contrato e fixação de aviso prévio (este fixado, via de regra, nos contratos por prazo indeterminado com vistas à sua rescisão) são de livre pactuação entre as partes, tendo em vista que a Lei 6.530/1978, com as alterações introduzidas pela Lei 13.097/2015, não disciplina tais pontos.

Nos casos de contratação por prazo determinado as partes poderão fixar forma e prazo que deverão ser observados para rescisão antecipada da avença, com vistas à apuração de direitos e obrigações referentes aos negócios imobiliários concluídos até o último dia de vigência do contrato.

Em quaisquer hipóteses, recomenda-se atenção ao art. 727 do Código Civil, quanto aos negócios concluídos após a rescisão do contrato, mas por efeitos do trabalho do corretor.

➤ **CLÁUSULA PENAL**

Facultativa. Consiste em previsão de multa para a parte que não cumprir ou, ainda, retardar o cumprimento de sua obrigação.  
Referência legal: art. 408 e seguintes do Código Civil,

➤ **FORO**

Eleição de foro para resolução de eventuais controvérsias decorrente do contrato.

➤ **DATA, ASSINATURA DAS PARTES E DE 2 TESTEMUNHAS**

**ADITAMENTOS E ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

Eventuais aditamentos ou alterações no contrato deverão também ser levados a registro perante o SCIESP – Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo.

**DOCUMENTOS EXIGIDOS PELO SCIESP (SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS NO ESTADO DE SÃO PAULO) PARA REGISTRO DO CONTRATO**

1. Credencial CRECI – PF original e cópia;
2. Comprovante de endereço de concessionária pública – original e cópia;
3. Três vias do contrato;
4. Apresentação dos atos constitutivos da imobiliária – cópia simples;
5. Credencial do corretor responsável pela imobiliária – CRECI PF – original e cópia;
6. Apresentação da carteira brochura para que seja feito o assentamento do contrato;

**Departamento Jurídico  
SECOVI-SP**