



Tema do 1º Seminário: Contrato de corretagem para venda de imóveis

Leia o seguinte modelo de contrato de corretagem:

Pelo presente instrumento particular, de um lado AAAAAAA (qualificar), e de outro lado o corretorBBBBBBBBBB (qualificar), sindicalizado, Creci n. xxxx, com escritório situado à rua xxxx n. xxxxxx, na cidade de xxxxxx, Estado de xxxxx, ficou justo e contratado que:

1. AAAAAAAAAAAAAA contrata a prestação de serviços profissionais deBBBBBBBBBBBBBB para promover a venda do seguinte imóvel xxxxx (descrição detalhada), pelo preço de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxx reais), que deverá ser pago assim: xxxxxx (especificar as condições de pagamento).
2. AAAAAAAAAAAAAA compromete-se a pagar ao mencionado corretor, desde que a venda tenha sido efetuada por sua mediação, por ocasião do recebimento do pagamento do sinal ou, se não houver, no ato da escritura pública de compra e venda, a título de remuneração pelos serviços prestados, uma quantia correspondente a xxxxx% (xxxxx por cento) do valor do preço do imóvel vendido por seu intermédio.
3. Este contrato passará a ter vigência a partir do dia xxxxx de xxxxx de xxxxx, tendo o prazo de duração de xxxxx dias, contados dessa data, e, se houver interesse dos contratantes, poderá haver prorrogação automática por igual período.
4. O corretor deverá prestar todo trabalho na mediação do negócio até o final do contrato pretendido.
5. É permitida a substituição do corretor ora contratado, que ficará solidariamente responsável com seu substituto por todos os atos praticados durante a mediação.
6. Se o corretor vier a trabalhar juntamente com outro, os atos de mediação e a divisão de comissão serão de sua inteira responsabilidade.
7. O corretor deverá prestar seus serviços com zelo, observando o Regulamento das Transações Imobiliárias aprovado pelo Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de xxxxxxxxxxxxxx.
8. As partes elegem o foro desta cidade de XXXXX para resolver quaisquer dúvidas ou litígios que, porventura, surgirem em decorrência deste contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, os contratantes assinam o presente instrumento em xxxx vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas que a tudo presenciaram.

Local, data de mês de ano.

Assinaturas: _____

Testemunhas: _____

Tendo em vista o modelo de contrato acima, de autoria da profa. Maria Helena Diniz (Tratado Teórico e Prático dos Contratos, 3º volume, 6ª edição, São Paulo: Editora Saraiva, 2006, p. 470), bem como as aulas ministradas pelo Prof. Antonio Carlos Morato, responda as seguintes questões¹:

1. Identifique, citando trecho do contrato, elementos presentes na redação do mesmo que demonstrem a sua classificação como contrato: a) **oneroso**; b) **aleatório**; e c) **acessório**, justificando sua resposta.
2. O que diferencia o presente contrato de um contrato de mandato? Justifique sua resposta.
3. Caso o contrato não estipulasse valor percentual para a comissão, como seria ele arbitrado? Qual é o valor praticado na Cidade de São Paulo?
4. Como advogado de uma das partes, seria possível prever a venda do imóvel por valor superior ao valor estipulado no contrato, para aumento do lucro do corretor BBBB? Qual é o nome dessa prática? Redija uma cláusula nesse sentido, para ser colocado no contrato.
5. O presente contrato prevê a possibilidade de subcorretagem? Justifique.
6. Caso o proprietário AAA consiga encontrar sozinho um comprador para o seu bem, o corretor BBB será remunerado? Que elemento do contrato identifica a sua resposta? Caso o contrato não tenha a previsão dessa remuneração de venda direta feita pelo proprietário, redija uma cláusula nesse sentido, para ser incluída no contrato.

¹ Crédito do seminário: Elaborado pela doutoranda Sandra Regina Garcia Olivan Bayer em 2014