

CONTRATO ASSOCIATIVO QUE DEFINE DIRETRIZES PARA AS RELAÇÕES ENTRE CORRETOR DE IMÓVEIS E IMOBILIÁRIA

O presente Contrato Associativo destina-se a regular as relações entre (**Nome da Imobiliária**), pessoa jurídica de direito privado, devidamente registrada no Conselho Regional de Corretor de imóveis do Rio de Janeiro - CRECI/RJ, sob o nº _____ e inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, estabelecida nesta Cidade na _____, neste ato representada pelo Sócio Administrador **FULANO DE TAL** (qualificação completa), nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade nº _____, expedida pelo _____ e titular do CPF nº _____, residente e domiciliado na _____, doravante denominada simplesmente **IMOBILIÁRIA** e de outro lado, (Corretor de Imóveis), nacionalidade, estado civil, Corretor de Imóveis devidamente inscrito no CRECI/RJ sob o nº _____, titular do CPF n.º _____, inscrição de autônomo n.º _____, residente e domiciliado na _____, doravante denominado **CORRETOR ASSOCIADO**, de conformidade com as cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente contrato tem por objeto regular a associação entre a **IMOBILIÁRIA** e o **CORRETOR ASSOCIADO** à luz do disposto nos §2º, §3º e §4º do art. 6º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1.978, introduzidos pelo art. 139 da Lei 13.097 de 19 de janeiro de 2015.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

Através do presente as partes contratantes coordenam entre si o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária, estabelecendo regras de convivência, colaboração recíproca, organização do expediente e partilha de resultados patrimoniais entre a **IMOBILIÁRIA** e o **CORRETOR ASSOCIADO** que nesta qualidade, execute intermediação imobiliária em colaboração recíproca com aquela.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

O presente contrato vigorará pelo prazo determinado de 12 (doze) meses. (poderá ser pactuado período inferior).

§1º. A renovação do presente contrato poderá ser feita uma vez de forma automática, por período igual ao previsto nesta Cláusula, porém, findado o prazo oriundo da renovação automática, a manutenção da validade deste instrumento, somente ocorrerá mediante **Termo Aditivo** escrito, o qual para ter valor jurídico, **terá que ser registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis do Município do Rio de Janeiro**, sob pena de nulidade.

§2º. Inobstante o prazo determinado ajustado, o presente contrato poderá ser rescindido por quaisquer das **partes mediante aviso por escrito**, com **antecedência mínima de 30 dias**, garantidos os direitos e obrigações derivados de negócios imobiliários realizados com a participação das partes contratantes.

CLÁUSULA QUARTA - DO FUNCIONAMENTO

Visando possibilitar a consecução do objeto da presente associação a **IMOBILIÁRIA** franqueia ao **CORRETOR ASSOCIADO**, além de suas dependências, toda a estrutura administrativa e de pessoal compreendidos os imóveis, móveis, equipamentos técnicos e de comunicação para que este **desenvolva sua atividade com liberdade e autonomia profissional**, por sua conta e risco,

organizando seus critérios de atuação e harmonizando suas metodologias de trabalho, considerando que, por lei, tanto o **CORRETOR ASSOCIADO** como a **IMOBILIÁRIA** são sujeitos aos mesmos direitos e obrigações no exercício profissional.

§1º. O **CORRETOR ASSOCIADO** pode indicar clientes para a **IMOBILIÁRIA** e, efetivando-se a contratação, assegurará o direito de receber as vantagens previstas neste contrato para tal hipótese, com observância da Tabela de Honorários de Serviços Profissionais nas Transações Imobiliárias, homologada pelo CRECI/RJ, conforme determina o Artigo 17, inciso IV da Lei 6.530/78.

§2º. Esta associação não implica 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, operado na forma do artigo 728 do Código Civil.

§3º. Mesmo após a 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**.

§4º. 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 QUINTA - DOS DEVERES RECÍPROCOS

A **IMOBILIÁRIA** e o **CORRETOR ASSOCIADO** obrigam-se a observar integralmente o que dispõe a **Lei 6.530/78** bem como o **Código Civil**, no que couber sempre atendendo as regras e condições comuns estabelecidas para o comportamento dos corretores de imóveis e demais integrantes da **IMOBILIÁRIA**, expendendo todos os esforços e diligências necessárias ao bom desempenho da função.

CLÁUSULA SEXTA - DA CONTRIBUIÇÃO SINDICAL E DA ANUIDADE

O **CORRETOR ASSOCIADO** declara, sob as penas de lei, estar quite com sua obrigação de pagamento da Contribuição Sindical, no valor fixado pela Assembleia Geral do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Município do Rio de Janeiro, bem como se compromete ao pagamento das obrigações vincendas.

Parágrafo Único. Obriga-se ainda o **CORRETOR ASSOCIADO** a manter em dia, por sua exclusiva conta e responsabilidade, os registros e obrigações pecuniárias referentes à anuidade junto ao CRECI/RJ; às Contribuições Sindicais devidas ao Sindicato dos Corretores de Imóveis do Município do Rio de Janeiro à Inscrição de Autônomo junto ao Ministério da Previdência Social; à Inscrição junto ao Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (Secretaria da Receita Federal - CPF) e ao pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições necessários para o exercício da atividade profissional.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO REGISTRO

O presente contrato, nos termos do § 2º, do art. 6º, da Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978, introduzido pelo art. 139, da Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015, deverá ser registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis do Município do Rio de Janeiro, em três vias de igual teor e forma,

devidamente assinado pelas partes celebrantes, com as firmas reconhecidas e a comprovação do pagamento das custas de registro, aprovada pela Assembleia Geral da referida Entidade de Classe.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

Ocorrendo a rescisão do presente contrato, com o desligamento do **CORRETOR ASSOCIADO**, qualquer que seja o motivo, ainda que de forma unilateral, terá o mesmo o direito de perceber os honorários relativos às atividades de intermediação imobiliária que realizou, efetivamente recebidos pela **IMOBILIÁRIA** até o mês em que ocorrer o seu afastamento, tendo ainda direito à percepção de negócios concretizados com a sua participação até três meses após o seu desligamento, fazendo jus a partilha de resultados nos termos do artigo 727 do Código Civil.

CLÁUSULA NONA - DO FORO

Para dirimir as questões resultantes desde instrumento, elegem as partes o foro Central da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.

E por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente em três vias de igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 201__.

SOCIEDADE
(sócio administrador)

ASSOCIADO

TESTEMUNHAS (OBRIGATÓRIAS):

1 - Nome completo e assinatura

RG:

CPF:

2 - Nome completo e assinatura

RG

CPF: