

# REMUNERAÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS



O corretor de imóveis tem uma relação de trabalho diferente da maioria das outras profissões. Ele exerce um serviço complexo e de risco, pois, só é remunerado pelo seu trabalho de intermediação entre as partes (vendedor e comprador) quando promove as assinaturas do Contrato de Promessa de Compra e Venda. Portanto, exerce uma atividade fim. O corretor não recebe remuneração pelos contatos que promove, visitas aos imóveis e esforços que faz para captar ou promover o negócio. Corretor faz parte dos profissionais enquadrados como trabalhadores autônomos, categoria esta sem garantias ou benefícios trabalhistas. Contudo, para desenvolver sua atividade e alcançar seus rendimentos, a atitude de promover o negócio por parte do corretor exige muita prudência e profissionalismo. Não é por acaso que para ser corretor de imóveis é exigido um registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), habilitação esta obtida mediante um curso e realização de provas. O Sindicato dos Corretores de Imóveis estabeleceram, na tabela de honorários que o corretor recebe do vendedor, a comissão de 6% a 8% na intermediação de imóveis urbanos, podendo chegar a 10% nos imóveis rurais. Sendo contratado pelo pretendente à compra para procurar um imóvel, pode o corretor receber comissão do comprador. **DA REMUNERAÇÃO** Na maioria dos casos, a renda auferida pelo corretor é paga pelo vendedor que se beneficiou com a aproximação do comprador captado pelo intermediário. E se por circunstâncias que lhe são estranhas ou em virtude de arrependimento das partes o negócio não for concluído? Será que este corretor terá direito a receber comissão pelo seu trabalho? O artigo 725 do Código Civil (CC) descreve sobre a remuneração do corretor de imóveis, mesmo que ainda não se efetive o negócio: “Art. 725 - A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes” Os corretores investem seu tempo e conhecimento no trabalho por sua própria conta e risco. Gastam com a captação, transporte, com uma pesada estrutura que envolve aluguel do seu escritório, salários de funcionários administrativos, despachantes, cartórios, telefones, computadores, impostos, além dos pesados custos com anúncios em vários jornais. Para captar, avaliar e mostrar os imóveis gasta-se com a manutenção e o combustível de automóveis. Há ainda a responsabilidade em manusear os documentos e formular contratos menos complexos.

(\*) O autor é Advogado Especialista em Direito Imobiliário - Diretor da Caixa Imobiliária, Vice-presidente da CMI-MG - Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais, Vice-presidente do Secovi-MG - Sindicato da Habitação, Representante em Belo Horizonte da ABAMI - Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário. (31) 3225-5599. E-mail: keniopereira@caixaimobiliaria.com.br.

# QUESTÕES RELEVANTES SOBRE A REMUNERAÇÃO DO CORRETOR



## 1 – O que é a comissão de corretagem imobiliária?

**Resposta:** Comissão de corretagem é o valor pago pelo vendedor do imóvel ao Corretor de Imóveis ou à empresa imobiliária pelos serviços de intermediação do negócio.

## 2 – Quem deve pagar a comissão de corretagem, o comprador ou o vendedor?

**Resposta:** A obrigação de pagar a comissão de corretagem é de quem contrata o corretor de imóveis ou a imobiliária para realizar a intermediação do negócio, através de contrato escrito ou verbal.

## 3 - No caso de comercialização de imóveis na planta, de quem é a obrigação de pagar a comissão de corretagem: do comprador ou da construtora do empreendimento?

**Resposta:** Na comercialização de imóveis na planta, ou mesmo de imóveis novos ou remanescentes, a obrigação de pagar a comissão de corretagem é do vendedor, ou seja, do incorporador ou da construtora.

## 4 - É correto o incorporador solicitar ao comprador que efetue o pagamento da comissão de corretagem diretamente ao corretor ou à imobiliária que intermediou o negócio?

**Resposta:** Sim. É comum o incorporador solicitar ao comprador que efetue o pagamento da comissão de corretagem diretamente ao corretor ou à imobiliária, mas deverá deduzir o valor pago a título de corretagem do valor da entrada e do valor total de venda do imóvel.

## 5 - Sobre qual valor incide a comissão de corretagem: o valor estabelecido no contrato para a venda do imóvel ou o valor efetivo da venda?

**Resposta:** A comissão de corretagem incide sobre o valor efetivo do negócio.

## 6 - Qual o valor ou percentual da comissão de corretagem imobiliária?

**Resposta:** A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada por contato verbal ou escrito entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

## 7 - Quando é devida a comissão de corretagem imobiliária?

**Resposta:**

**a)** A comissão de corretagem é devida ao Corretor ou à imobiliária quando a compra do imóvel é concretizada, isto é, após a assinatura do contrato de compromisso de compra e venda ou mesmo que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

**b)** Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida;

**c)** Igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

**8 - Quando a Autorização de Venda ou Opção de Venda do imóvel for SEM exclusividade, o imóvel poderá ser vendido pelo proprietário diretamente ao comprador sem o pagamento da comissão de corretagem?**

**Resposta:** Sim. O proprietário poderá efetuar a venda direta ao comprador, sem a intermediação do corretor, e sem pagamento da comissão de corretagem, desde que não seja para cliente apresentado pelo corretor ou pela imobiliária.

**9 - São obrigações do corretor imobiliário tirar certidões do imóvel, dos compradores ou dos vendedores, ou as guias de pagamento do ITBI?**

**Resposta:** Não. A função do corretor imobiliário é promover a venda do imóvel para a qual foi contratado. A solicitação da emissão dos documentos relativos e necessários ao negócio são de responsabilidade das partes, vendedor e comprador, que poderão se valer dos serviços de um despachante.

**10 - Qual a Lei que regulamenta os contratos de corretagem e o pagamento da comissão de corretagem?**

**Resposta:** **A Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002** - Código Civil Brasileiro - Livro I - Título VI - Capítulo XIII - Artigos 722 a 729.