

CONTRATO DE PARCEIRA IMOBILIÁRIA - INTERMEDIÇÃO EM CONJUNTO

Pelo presente instrumento, na melhor forma de direito, de um lado, De um lado, a imobiliária **LUKA IMOVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.316.942/0001-49, estabelecida em Presidente Prudente/SP à Rua Padre João Goetz, nº 907, Vila Guaiá, CEP 19061-460, neste ato, representado por seus diretores abaixo assinados, doravante denominada PRIMEIRA PARCEIRA; E, de outro lado **FULANO DE TAL**, nacionalidade, estado civil, corretor "PARCEIRO" de imóveis regularmente inscrito no CRECI/Estado sob nº 000.000, portador do RG. nº 0000000 SSP/estado, inscrito no CPF/MF sob nº 000.000.000-00, residente e domiciliado em Cidade/Estado à Rua/Av. Fulano de tal nº 000, Bairro Tal, CEP 00.000-00 [Contato: (00) 0000-0000, e-mail: fulanodetal@taltal.com.br], doravante denominada(o) SEGUNDA(O) PARCEIRA(O);

CONSIDERANDO,

1. Que a **PRIMEIRA PARCEIRA** atua no segmento imobiliário, especialmente, realizando a intermediação de compra, venda, locação, administração, estruturação de projetos, incorporações e permuta de imóveis para seus clientes.
2. Considerando que a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** é corretor(a) de imóveis, legalmente investida(o) e devidamente registrada(o) no Conselho de Corretores de Imóveis do Estado de Nome do Estado.
3. Considerando que a **PRIMEIRA PARCEIRA** e a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** pretendem, de comum acordo e por livre e espontânea vontade, associarem-se para atuar conjuntamente em intermediações pontuais.

Resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE PARCERIA**, que se regerá mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente contrato tem por objeto regular a PARCERIA entre a **PRIMEIRA PARCEIRA** e a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)**, nos termos do art. 6º, §§2.º a 4º da Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, modificada pela Lei nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015.

Parágrafo Único: A **PRIMEIRA PARCEIRA** e a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** devem observar integralmente o que dispõe a Lei nº 6.530/78, bem como o Código Civil Brasileiro, no que couber, sempre atendendo as regras e condições comuns estabelecidas para o comportamento dos corretores de imóveis e demais integrantes da **PRIMEIRA PARCEIRA (IMOBILIÁRIA)**.

CLÁUSULA 2ª - DO OBJETO

Através do presente as partes contratantes coordenam entre si o desempenho de funções correlatas a intermediações imobiliárias, estabelecendo regras de convivência, colaboração recíproca, organização do expediente e partilha de resultados patrimoniais entre a **PRIMEIRA PARCEIRA** e a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** que nesta qualidade, execute intermediação imobiliária em colaboração recíproca com aquela.

Parágrafo Primeiro: As partes executarão a intermediação imobiliária com liberdade, assumindo os riscos pessoais da atividade, organizando seus critérios de atuação e harmonizando suas metodologias de trabalho.

Parágrafo Segundo: A(O) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)**, mesmo na vigência do presente contrato, exercerá sua atividade profissional em caráter particular ou associado a outra empresa, a seu livre critério, salvo nas intermediações já iniciadas, conjuntamente, com a **PRIMEIRA PARCEIRA**.

Parágrafo Terceiro: Caso a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** tenha qualquer espécie de vínculo com outra imobiliária, se obriga, sob pena de incidência da multa contratualmente estipulada e sem prejuízo de eventuais perdas e danos, a comunicar formalmente a presente Parceria, prevenindo quaisquer intercorrências entre a imobiliária com a qual tenha vínculo e a **Luka Imóveis (PRIMEIRA PARCEIRA)**.

Parágrafo Quarto: No **TERMO DE PARCERIA PONTUAL** deverá constar os nomes dos envolvidos na transação (interessado, imóvel, etc.), deixando claro como será o rateio das funções e honorários, e caso houver mais de um corretor externo, também deverá ter formalizado contrato de PARCEIRA IMOBILIÁRIA - INTERMEDIÇÃO EM CONJUNTO com a **PRIMEIRA PARCEIRA**, sob pena de não ser considerado válido para os fins do presente contrato e negócios dele decorrentes.



Parágrafo Quinto: A(O) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** atuará, com autonomia profissional, sem nenhum vínculo, inclusive empregatício ou previdenciário com a **PRIMEIRA PARCEIRA**.

CLÁUSULA 3ª - DO FUNCIONAMENTO DA PARCERIA

Todas as vezes que a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** pretender iniciar uma intermediação com clientes ou imóveis disponíveis na **PRIMEIRA PARCEIRA**, deverá formalizar um e-mail e encaminhar para um dos sócios/diretores da **PRIMEIRA PARCEIRA** (lucas@lukaimoveis.com.br, marcos@lukaimoveis.com.br ou marcel@lukaimoveis.com.br), registrando o trabalho a ser desempenhado, preenchendo os dados dos envolvidos e do(s) imóvel(eis), nos moldes do **TERMO DE PARCERIA (ANEXO I)**, onde um dos sócios/diretores responderá o e-mail, **validando a PARCERIA**.

Parágrafo Primeiro: Formalizada e validada a **PARCERIA**, os serviços serão prestados em local e horário de conveniência das partes, observando-se, porém, que a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** não está submetida(o) a horários, portanto, não caracteriza, em hipótese alguma o REGIME DE CLT.

Parágrafo Segundo: Visando possibilitar a consecução do objeto da presente parceria, a **PRIMEIRA PARCEIRA** disponibilizará à(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)**, seu espaço físico e estrutura administrativa, somente quando necessário para **FINALIZAÇÃO** comercial com o(s) cliente(s). Em outras palavras, a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** só poderá utilizar-se da estrutura física da **PRIMEIRA PARCEIRA**, para finalização da negociação/intermediação com o(s) cliente(s), como por exemplo, para tratativas e/ou ajuste de minutas contratuais, assinatura de documentos, etc.

Parágrafo Terceiro: A(O) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** não utilizará a estrutura da **PRIMEIRA PARCEIRA**, bem como dos préstimos dos empregados e colaboradores, no atendimento e condução de casos que não sejam de intermediação conjunta.

Parágrafo Quarto: A(O) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** poderá indicar clientes para a **PRIMEIRA PARCEIRA**. Efetivando-se a contratação, a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** fica com direito de receber as vantagens previstas neste contrato para tal hipótese.

Parágrafo Quinto: Não será permitido a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)**, vincular seu nome com a **PRIMEIRA PARCEIRA** em divulgações que não forem autorizadas pela **PRIMEIRA PARCEIRA**, sob pena de rescisão do presente contrato, bem como poderá responder por danos causados por essa vinculação, bem como estará sujeito ao pagamento da multa prevista neste instrumento.

Parágrafo Sexto: A(O) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** não poderá iniciar uma negociação em **PARCERIA** com a **PRIMEIRA PARCEIRA**, SEM COMUNICAR previamente, a participação de outros corretores envolvidos na intermediação, devendo informar os dados de todos envolvidos no **TERMO DE PARCERIA (MODELO - ANEXO I)**, atentando-se ao parágrafo quarto da cláusula segunda.

Parágrafo Sétimo: Em hipótese alguma a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** poderá assediar, por si ou por interposta pessoa ou empresa, os clientes que fazem parte da carteira da **PRIMEIRA PARCEIRA**, sob pena de pagar multa contratual estabelecida neste instrumento, obrigando-se a fielmente observar as regras da cláusula quarta seguinte e seus parágrafos.

CLÁUSULA 4ª - DAS OBRIGAÇÕES

A(O) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** e a **PRIMEIRA PARCEIRA**, na condução do presente contrato, se comprometem a prestar todos os esclarecimentos necessários, reciprocamente, bem como a terceiros, quando necessário por sua natureza e, ou, complexidade.

Parágrafo Primeiro: A(O) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** se obriga, expressamente, tanto durante como após a vigência do presente contrato, a se abster de divulgar e/ou utilizar em proveito próprio ou de terceiros, quaisquer informações a que tiver acesso, em razão desta associação / parceria, sob pena de pagar a multa prevista neste instrumento.

Parágrafo Segundo: A(O) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** tem ciência que todos os atos, fatos e documentos concernentes à **PRIMEIRA PARCEIRA** e/ou aos clientes desta são, absolutamente, sigilosos, bem como que responderá por perdas e danos causados à **PRIMEIRA PARCEIRA** e/ou a quaisquer de seus clientes, pela infração da obrigação acima convencionada, salvo quando a divulgação decorrer da lei ou requisitada por autoridades constituídas, investidas no poder de exigi-las.

CLÁUSULA 5ª - DA REMUNERAÇÃO - HONORÁRIOS DE CORRETAGEM

Pela associação e em contraprestação dos serviços prestados a clientes da **PRIMEIRA PARCEIRA**, a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** terá participação a ser definida em cada caso concreto. O rateio de resultados será operado na



forma da legislação civil, com observância à “Tabela de Honorários de Corretagem Imobiliária”, elaborada pelo Sindicato dos Corretores de Imóveis, de acordo com o que determina o artigo 17 da Lei 6.530/78.

Parágrafo Primeiro: Os honorários para a **venda de imóveis** de terceiros se caracteriza normalmente pelo percentual de **6%** (seis por cento) do valor do imóvel vendido, **mas pode haver variações para mais ou menos**, conforme ficará estabelecido/firmado com o cliente (vendedor). O formato de rateio destes honorários será da seguinte forma:

- **33,33%** para a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** (PF);
- **66,67%** para a **PRIMEIRA PARCEIRA**.

Parágrafo Segundo: Para os casos em que houver **INDICADORES** (do imóvel ou do interessado), os percentuais descritos no parágrafo primeiro supra, serão rateados (divididos) conforme percentual acima, após descontado(s) o(s) percentual(ais) do(s) **INDICADOR(ES)**, se houver, conforme percentual abaixo:

- **INDICADOR do Imóvel:** 10% dos honorários cheios/bruto (extraído do total do honorário);

Parágrafo Terceiro: Os honorários para **intermediação da locação de imóveis** de terceiros se caracteriza normalmente no valor de **01(um) aluguel**, **mas pode haver variações para mais ou menos**, conforme ficará estabelecido/firmado com o cliente (locador). O formato de rateio destes honorários será da seguinte forma:

- **25,00%** para o responsável pela captação do imóvel;
- **25,00%** para a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** - (PF);
- **50,00%** para a **PRIMEIRA PARCEIRA**.

Parágrafo Terceiro: Os honorários respeitarão os percentuais acima, sempre líquido dos impostos, ou seja, caso a **PRIMEIRA PARCEIRA** recolha (pague) sozinha o imposto devido, os percentuais de rateio serão pelo valor líquido [valor da nota menos (subtração) o imposto], respondendo a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)**, única e exclusivamente, por suas respectivas obrigações fiscais, sem solidariedade com a **PRIMEIRA PARCEIRA**, em conformidade com o parágrafo quarto, desta cláusula.

Parágrafo Quarto: Esta **PARCERIA** não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a **PRIMEIRA PARCEIRA** e a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)**, sendo o resultado das partes alcançado somente na **finalização** 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,

Parágrafo Quinto: Nos casos de intermediação de locação, os honorários serão devidos após a concretização do negócio / projeto e pagos após recebimento da locação, ou seja, os honorários serão pagos, após o cliente da **PRIMEIRA PARCEIRA** (locador) receber o valor do primeiro aluguel.

Parágrafo Sexto: Não faz parte dos honorários de corretagem, portanto, a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** não terá direito à percepção dos valores recebidos pela **PRIMEIRA PARCEIRA** referentes às estruturas dos projetos realizados pela **PRIMEIRA PARCEIRA** em parceria com outros profissionais do ramo imobiliário, como, por exemplo, honorários recebidos dos proprietários para elaboração de projetos arquitetônicos, engenharia, administração de obras, dentre outros.

Parágrafo Sétimo: Não faz parte dos honorários de corretagem, portanto, a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA** não terá direito à percepção dos valores recebidos pela **PRIMEIRA PARCEIRA** referentes às taxas de administrações ao longo dos contratos de locação de imóveis.

CLÁUSULA 6ª - DA VIGÊNCIA E DA RESCISÃO

O presente instrumento vigorará pelo prazo indeterminado, iniciando-se na data de sua assinatura e poderá ser alterado mediante termo aditivo competente, assim como poderá ser rescindido em comum acordo entre as partes ou unilateralmente a qualquer tempo, mediante comunicação por escrito à outra parte, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, independentemente do pagamento de qualquer indenização.

Parágrafo Primeiro: Ocorrendo a **rescisão do presente contrato**, com o desligamento da(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)**, 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 **PRIMEIRA PARCEIRA** até o mês em que ocorrer o seu afastamento, fazendo jus a partilha de resultados nos termos do artigo 727 do Código Civil das transações que estiverem sendo finalizadas.

Parágrafo Segundo: Nesse mesmo sentido, a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** não poderá vender o(s) imóvel(eis) que pertence(m) à carteira da **PRIMEIRA PARCEIRA**, ainda que já tenha iniciado os trabalhos a terceiros interessados, onde caso isso ocorra, a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** deverá repassar o percentual de **66,67%** (no



caso de venda) do valor dos honorários recebidos para **PRIMEIRA PARCEIRA**, independentemente do prazo do término da **PARCERIA**.

Parágrafo Terceiro: Estará rescindido automaticamente o presente contrato de parceria, em ocorrendo a violação de qualquer cláusula, por dolo ou culpa, constante neste instrumento, por qualquer uma das partes.

CLÁUSULA 7ª - DO VÍNCULO

Sem prejuízo do disposto neste contrato, a associação (**PARCERIA**) da(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** à **PRIMEIRA PARCEIRA** e a prestação dos serviços, previstos neste instrumento, não implicarão em qualquer vínculo empregatício, não sendo devido a(o) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** nenhuma retribuição, além daquela que trata a cláusula quinta e seu(s) parágrafo(s).

CLÁUSULA 8ª - DA CONTRIBUIÇÃO SINDICAL E DA ANUIDADE

A(O) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** deverá manter em dia, por sua exclusiva conta e responsabilidade, os registros e obrigações pecuniárias referentes à anuidade junto ao CRECI; às Contribuições Sindicais devidas ao Sindicato dos Corretores de Imóveis, 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.

Parágrafo Único: A(O) **SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)** declara, sob as penas de lei, estar regular e em pleno gozo de suas atribuições profissionais.

CLÁUSULA 9ª - DAS PENALIDADES - MULTA CONTRATUAL

Na hipótese de inadimplemento de qualquer obrigação pelas partes contratantes, de comum acordo e sem qualquer tipo de coação e/ou constrangimento, fica fixada multa contratual de **50 (cinquenta) vezes o valor da anuidade do CRECI-SP**, para quem der causa à infração contratual, além de responder pelo pagamento dos honorários advocatícios da parte inocente, custas processuais e demais cominações legais.

Parágrafo Único: A multa prevista no *caput* desta cláusula poderá ser exigida, sem prejuízo do cumprimento específico da obrigação, que igualmente poderá ser pleiteado pela parte inocente.

CLÁUSULA 10ª - DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES

Qualquer aditamento e/ou retificação do presente instrumento, só será válida se efetivada por escrito, firmada por ambas as partes.

Parágrafo Primeiro: As **PARTES** e seus respectivos representantes declaram, sob as penas da lei, que possuem os poderes necessários para firmar o presente instrumento, obrigando seus sucessores a honrar com as obrigações deste.

Parágrafo Segundo: A presente **PARCERIA** representa a integralidade dos entendimentos havidos entre as **PARTES**, substituindo todo e qualquer acordo ou documento, ainda que celebrado anteriormente, devendo vigorar em benefício das **PARTES**, seus respectivos herdeiros, sucessores e cessionários, e será interpretado de conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

Parágrafo Terceiro: O não exercício, por qualquer das **PARTES**, de direitos relativos à **PARCERIA** será considerado como mera liberalidade e tolerância, não representando, em hipótese alguma, novação, revogação ou renúncia aos mesmos ou ao direito de exigi-los no futuro.

Parágrafo Quarto: Na execução da **LOCAÇÃO**, as **PARTES** determinarão sua conduta pelos preceitos da boa-fé, respeitando os valores de probidade e lealdade.

Parágrafo Quinto: Em sendo reconhecida a invalidade, a inexecuibilidade ou a ineficácia de qualquer disposição contida na convenção, a validade, a eficácia ou a exequibilidade das outras disposições contidas nesta **LOCAÇÃO** não serão afetadas ou prejudicadas. Além disso, as **PARTES** deverão negociar de boa-fé a substituição das disposições inválidas, ineficazes ou inexecuíveis por disposições válidas, eficazes ou exequíveis, cujo efeito econômico se aproxime o máximo possível do efeito econômico das disposições inválidas, ilegais ou inexecuíveis.

CLÁUSULA 11ª - DO FORO



As partes elegem o Foro de Presidente Prudente - SP, como o competente para dirimir quaisquer questões relativas à interpretação e cumprimento de quaisquer obrigações, decorrentes do presente contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Posto isso, estando os contratantes expressa e reciprocamente de acordo com todas as cláusulas e condições ajustadas neste CONTRATO DE PARCERIA, celebrado em 3 (três) vias do mesmo teor e para um só fim, nele apõem suas assinaturas, sob as vistas de 02 (duas) testemunhas instrumentárias, a fim de que surtam os regulares e jurídicos efeitos de direito.

Presidente Prudente/SP, 00 de mês de 202X.

PRIMEIRA PARCEIRA

SEGUNDA(O) PARCEIRA(O)

TESTEMUNHAS:

CRECI-SP 24.677-J



LUKA
imóveis

