

AUTORIZAÇÃO PARA INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL COM EXCLUSIVIDADE

OU

**AUTORIZAÇÃO PARA INTERMEDIÇÃO DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL
COM EXCLUSIVIDADE**

(SUGESTÃO DE MINUTA BÁSICA PARA AUTORIZAÇÃO DE VENDA OU CESSÃO DE DIREITOS DE IMÓVEL)

CONTRATANTE: *Antonio Ferreira dos Anjos, brasileiro, casado (cuidados: se for casado qualificar o cônjuge e o regime de casamento), comerciante, portador da cédula de identidade RG e inscrito no CPFMF sob nº, residente e domiciliado na rua nº, na cidade de/SP.*

CONTRATADO(A): *Antonio Ferreira dos Anjos, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI/SP sob nº-F, estabelecido(a) com escritório profissional na rua ,, na cidade de/SP.*

PRIMEIRA: *Como legítimo(a) senhor(a) e possuidor(a) do imóvel sito no endereço da Rua José de Andrade, 512, apartamento 20, na cidade de São José do Rio Grande/SP, e tendo interesse em promover sua venda, através do presente instrumento o(a) CONTRATANTE autoriza o(a) CONTRATADO(A) a buscar interessados na sua aquisição e selecionar os eventuais pretendentes ao negócio, podendo para tanto publicar anúncios na imprensa falada, escrita ou televisiva, bem como nos demais meios de publicidade, além de colocar placas alusivas à venda no local.*

(ou caso se trate de cessão de direitos)

PRIMEIRA: *Como detentor dos direitos sobre o imóvel sito no endereço da Rua José de Andrade, 512, apartamento 20, na cidade de São José do Rio Grande/SP, e tendo interesse em promover sua cessão, através do presente instrumento o(a) CONTRATANTE autoriza o(a) CONTRATADO(A) a buscar eventuais interessados na sua aquisição e selecionar os eventuais pretendentes ao negócio, podendo para tanto promover anúncios na imprensa falada, escrita ou televisiva, bem como nos demais meios de publicidade, além de colocar placas alusivas à venda no local.*

SEGUNDA: *Para a realização do negócio, deverá o(a) CONTRATADO(A) observar o preço total mínimo de R\$ (.....), sendo R\$ (.....) a título de sinal e princípio de pagamento e R\$ (.....) (descrever cuidadosamente todas as condições pretendidas, informando sobre a forma de pagamento, obtenção de financiamento, transferência de financiamento, permuta, dação em pagamento ou outra condição particular do negócio).*

§ ÚNICO: *O referido imóvel será entregue (descrever cuidadosamente a data da entrega, se está desocupado, prazo de outorga de escritura ou assinatura de contrato, as partes fixas que o compõem, eventuais móveis e utensílios que integram o negócio, linha telefônica e demais benfeitorias).*

TERCEIRA: *A presente autorização é feita em caráter de exclusividade e terá validade pelo prazo de (.....) dias, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes.*

§ ÚNICO: *A exclusividade aqui estabelecida não impede que o(a) CONTRATADO(A), sob sua inteira responsabilidade e sem nenhum ônus para o(a) CONTRATANTE, venha a efetuar parcerias com outros corretores de imóveis.*

QUARTA: Para a efetiva realização do negócio, se compromete o(a) CONTRATANTE a fornecer ao(a) CONTRATADO(A) toda a documentação necessária para comprovar sua capacidade e a regularidade do imóvel objeto da intermediação, consistente em:

- a. matrícula do imóvel atualizada;
- b. certidão negativa do Distribuidor Cível, incluindo Executivos Fiscais (estadual e municipal), Falências e Concordatas;
- c. certidão negativa do Distribuidor Criminal;
- d. certidão negativa da Justiça Federal;
- e. certidão negativa da Justiça do Trabalho;
- f. certidão negativa do Distribuidor de Protestos e Títulos;
- g. certidão de quitação de tributos municipais sobre o imóvel;
- h. declaração da administradora ou síndico (com ata da assembléia que os elegeru), de quitação das despesas condominiais até a data de imissão de posse (no caso de unidade em condomínio);
- i. certidão negativa da Receita Federal;
- j. CND do INSS e contrato social para aferição dos poderes e de regularidade da representação (no caso de pessoa jurídica);
- k. constando apontamentos nas certidões, certidão complementar de objeto e pé, para aferição da possibilidade de repercussão ou não sobre o negócio.
- l. três últimas faturas de consumo de água e eletricidade.

QUINTA: Os honorários devidos pela intermediação eficaz, serão equivalentes a% (..... por cento) sobre o valor total do negócio e serão pagos por ocasião do(recebimento do sinal, na escritura, na assinatura do contrato, etc.).

§ ÚNICO: A mesma remuneração será devida pelo(a) CONTRATANTE se, mesmo após o término do prazo deste instrumento, vier a realizar a negociação do imóvel objeto deste com pretendentes indicados pelo(a) CONTRATADO(A), conforme relação nominal que lhe será entregue ao final do prazo avençado e será devida por metade, se o(a) CONTRATANTE, na vigência do prazo, vier a negociar o imóvel objeto deste de forma direta a terceiros que não integram a lista de pretendentes.

SEXTA: Fica eleito o Foro da Comarca de, para a solução das questões emergentes desse instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que lhes possa ser.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em duas vias de igual teor e forma e na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

..... de de

Contratante

Contratado

TESTEMUNHAS

OBSERVAÇÃO: A presente minuta é apenas uma sugestão, nela informadas as cláusulas básicas de uma autorização de intermediação, às quais deverão ser adicionadas outras que vierem a ser necessárias, em face das características particulares de cada negócio.

(minuta revisada em dezembro de 2013)