

Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo

Reconhecido pelo Governo em 31-10-1942 — JURISDIÇÃO: Estado de São Paulo
Rua Xavier de Toledo, 98 - 2.º e 3.º andar - Fone: 36-5876/77

III

REGULAMENTO NA MEDIAÇÃO DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

As relações entre o corretor e as partes e as destes, entre si, serão reguladas pelas disposições deste regulamento, na falta de convenção escrita.

- ART. 1.º** — A obrigação do corretor vai até o ajuste das partes interessadas, quando lhe será devida a remuneração mencionada, haja ou não, pagamento de sinal ou princípio de pagamento.
- ART. 2.º** — A partir desse momento, mesmo que uma das partes, vendedor, comprador ou contraente de empréstimo ou financiamento, venha a desistir ou desinteressar-se da transação, ou mesmo que se verifique fato ou omissão, atribuível a qualquer delas, a remuneração deverá ser paga incontinenti ao corretor.
- ART. 3.º** — Será devida a remuneração ainda nos seguintes casos:
- a) se antes de esgotado o prazo da autorização, concedido ao corretor, o cliente a revogar ou desistir da transação, dispensar os serviços ou embarçar a atuação do corretor;
 - b) se, mesmo depois de findo o prazo da referida autorização, a transação vier a ser concluída pelo cliente, com a pessoa indicada pelo corretor, ou com a qual este houver tido conversações para levar a efeito a transação pretendida.
- ART. 4.º** — A remuneração devida ao corretor, deve ser paga no ato do recebimento do sinal ou princípio de pagamento, ou, se não houver, no ato da assinatura da promessa de venda; não havendo sinal ou promessa no ato da escritura definitiva. Nas transações de empréstimos e financiamentos, a remuneração será paga no ato da escritura.
- ART. 5.º** — Se a transação, estiver sujeita a qualquer condição suspensiva, deverão as partes assumir um compromisso, por escrito, do combinado, ressaltando-se, nesse documento, expressamente, a remuneração devida ao corretor.
- ART. 6.º** — Não tendo sido estipulada a remuneração, vigorará sempre, em qualquer caso, a Tabela de Comissões do Sindicato dos Corretores de Imóveis.
- ART. 7.º** — Cabe ao Corretor, promover as diligências que julgar necessárias, visando realizar a transação pretendida pelo seu cliente, dentro do prazo estipulado.
- ART. 8.º** — Cabe ao Vendedor (ou contraente de empréstimo e financiamento):
- 1) Pagar a remuneração ao corretor.
 - 2) Apresentar em perfeita ordem e à sua custa:
 - a) referentes aos imóveis:
 - I os títulos de propriedade;
 - II as certidões dos Registros de Imóveis, estabelecendo a filiação dos títulos de propriedade, compreendendo um período de, no mínimo, vinte anos, imediatamente anteriores a data da transação, certificando, outrossim, as alienações, e a existência ou a inexistência de onus, encargos, servidões, penhores, arrestos e sequestros, hipotecas, ações reais ou pessoais reipersecutórias, cláusulas ou condições relativas ou gravando o imóvel;
 - III certidões negativas dos impostos e taxas que incidirem sobre os imóveis.
 - b) referentes às pessoas:
 - I carteira ou cédula de identidade, certidão de casamento, título de eleitor, alvarás, procurações, contratos ou estatutos sociais, etc.
 - II certidões negativas dos distribuidores forenses, abrangendo um período de 10 anos e dos cartórios de protestos, abrangendo um período de 5 anos, no mínimo, imediatamente anteriores à data da transação em nome dos proprietários, alienantes, cedentes e antecessores e de seus cônjuges.
 - III certificado de quitação da Previdência Social, Cadastro de Inscrição de Contribuintes do Imposto de Renda, etc.
 - c) outros documentos relativos aos imóveis, seus proprietários e antecessores, necessários em casos especiais ou à livre disposição dos bens.
- 3) Pagar os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel, até a data da escritura de compromisso ou definitiva de compra e venda, com a transmissão da posse do imóvel, estejam ou não sendo arrecadados.
 - 4) Pagar o laudêmio e os fôros em atraso.
 - 5) Entregar o imóvel tal como foi examinado pelo comprador (ou credor), sem dele retirar qualquer dos seus pertences ou acessórios.
 - 6) Transferir ao comprador, na data da escritura, as cauções ou depósitos efetuados pelo locatário do imóvel vendido, bem como os aluguéis recebidos antecipadamente.
- ART. 9.º** — Cabe ao Comprador:
- 1) Pagar o imposto sobre a transmissão de propriedade imobiliária "inter-vivos" (Sisa).
 - 2) Pagar as despesas de cartórios com as escrituras de compromisso ou definitiva de compra e venda.
 - 3) Pagar as despesas de registro de imóveis, referentes às transações, inscrições e averbações.

APROVADO PELO V.º CONGRESSO NACIONAL
DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DO BRASIL, em
23 de julho de 1970.

.....
PRESIDENTE