



**EAD**

PROGRAMA DE  
EDUCAÇÃO CONTINUADA  
AO CORRETOR DE IMÓVEIS

**CRECISP**

**ESTRUTURAÇÃO E  
APRESENTAÇÃO  
DE PROPOSTA**

[WWW.CRECISP.GOV.BR](http://WWW.CRECISP.GOV.BR)





#### **SIGNIFICADO DE PROPOSTA:**

Ação de propor; promessa, oferta. Declaração verbal ou escrita com a qual se visa obter uma concessão, realizar uma obra, estabelecer um contrato etc.

Então a proposta é algo que visa estabelecer um contrato. Por isso que primeiro vem a proposta e depois vem o contrato.

#### **O QUE É PROPOSTA em termo jurídicos?**

É a declaração de vontade que o Proponente faz para manifestar sua vontade de estar vinculado ao destinatário.

#### **PROPOSTA DE COMPRA:**

É a declaração de vontade que o Proponente (comprador ou locatário) faz para manifestar sua vontade de estar vinculado ao destinatário (proprietário).

#### **PROPOSTA DE VENDA:**

É a declaração de vontade que o Proponente (proprietário) faz para manifestar sua vontade de estar vinculado ao destinatário (comprador ou locatário).

**Num processo de intermediação da negociação de um imóvel temos 3 etapas básicas:**

## **1** Captação.

Quando se qualifica o imóvel do cliente, e também, quando se qualifica o cliente para esse imóvel;

## **2** Proposta e negociação.

O corretor de imóveis é o responsável por intermediar o negócio jurídico, aperfeiçoando o vínculo entre as partes e definindo em conjunto o preço final, a forma de pagamento, prazo de desocupação do imóvel, as responsabilidades e todas as demais variáveis que fazem parte da negociação, ou mesmo que a influenciem.

## **3** Assinatura de contrato e/ou escrituração.

Já que uma oferta oral não tem valor legal, tanto na compra e venda, quanto na locação de um imóvel, é essencial que o provável comprador ou locatário e o proprietário (vendedor ou locador) discutam um contrato escrito.

As propostas devem ser feitas por escrito.  
Portanto, o aceite deve ser colhido por escrito.

# ASPECTOS JURÍDICOS DA PROPOSTA

CÓDIGO CIVIL 2002

TÍTULO V - DOS CONTRATOS

Capítulo I - Disposições Gerais

Seção II - DA FORMAÇÃO DOS CONTRATOS

**Artigo 427.** A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso.

**Artigo 428.** Deixa de ser obrigatória a proposta:

**I** - se, feita sem prazo a pessoa presente, não foi imediatamente aceita. Considera-se também presente a pessoa que contrata por telefone ou por meio de comunicação semelhante;

**II** - se, feita sem prazo a pessoa ausente, tiver decorrido tempo suficiente para chegar a resposta ao conhecimento do proponente;

**III** - se, feita a pessoa ausente, não tiver sido expedida a resposta dentro do prazo dado;

**IV** - se, antes dela, ou simultaneamente, chegar ao conhecimento da outra parte a retratação

do proponente.

**Artigo 429.** A oferta ao público equivale a proposta quando encerra os requisitos essenciais ao contrato, salvo se o contrário resultar das circunstâncias ou dos usos.

Parágrafo único. Pode revogar-se a oferta pela mesma via de sua divulgação, desde que ressalvada esta faculdade na oferta realizada.

**Artigo 430.** Se a aceitação, por circunstância imprevista, chegar tarde ao conhecimento do proponente, este comunicá-lo-á imediatamente ao aceitante, sob pena de responder por perdas e danos.

**Artigo 431.** A aceitação fora do prazo, com adições, restrições, ou modificações, importará nova proposta.

**Artigo 432.** Se o negócio for daqueles em que não seja costume a aceitação expressa, ou o proponente a tiver dispensado, reputar-se-á concluído o contrato, não chegando a tempo a recusa.

**Artigo 433.** Considera-se inexistente a aceitação, se antes dela ou com ela chegar ao proponente a reatuação do aceitante.

**Artigo 434.** Os contratos entre ausentes tornam-se perfeitos desde que a aceitação é expedida, exceto:

- I - no caso do artigo antecedente;
- II - se o proponente se houver comprometido a esperar resposta;
- III - se ela não chegar no prazo convencionado.

**Artigo 435.** Reputar-se-á celebrado o contrato no lugar em que foi proposto.

#### Procedimento geral para formação do contrato:

1 Proposta;

2 Contraproposta;

3 Nova Proposta;

4 Aceite.

## REQUISITOS DA PROPOSTA

Para que a proposta seja hábil à formação do contrato, deve ser:

- **Séria.** A proposta deve representar realmente uma vontade ou intenção de contratar;

- **Completa.** A proposta deve conter toda a intenção do proponente, indicando todos os aspectos do que se pretende, fornecendo ao destinatário todas as informações importantes para que possa manifestar, livre e essencial, sua vontade de contratar ou não;

- **Clara.** A proposta deve ser redigida em linguagem simples e acessível a todos e elaborada mediante cláusulas simples que não ensejem ambiguidades ou discutam a sua compreensão e/ou interpretação;

- **Dirigida.** Na proposta deve constar a pessoa certa a quem se destina, caso se trate de proposta pessoal e indivisível, na qual terceiros não podem validamente aceitá-la, salvo quando se tratar de pessoa autorizada (procurador) a contratar em nome daquele a quem se destina a proposta.

- **Inequivoca.** A proposta deve traduzir de um modo incontestável a vontade da parte proponente. Apesar de não ser imperioso que seja expressa por nossa jurisprudência, no mercado imobiliário é fundamental que seja expressa, por ser prova material na desistência após o aceite, fixando data, condições, valor, termos.

#### AS PARTES NA PROPOSTA

Proponente;

Destinatário;

Intermediador.





## AS PARTES NA PROPOSTA DE COMPRA

**Proponente:**  
Locatário / Comprador

**Destinatário:**  
Locador / Vendedor

**Intermediador:**  
Corretor de imóveis / empresa Imobiliária

## AS PARTES NA PROPOSTA DE VENDA

**Proponente:**  
Locador / Vendedor

**Destinatário:**  
Locatário / Comprador

**Intermediador:**  
Corretor de imóveis / empresa Imobiliária

### É obrigatório constar na proposta a qualificação do Proponente contendo:

- nome completo;
- nacionalidade;
- estado civil;
- profissão;
- e mail.
- RG;
- CPF;
- endereço;
- telefone;

É obrigatório constar na proposta a Autorização para intermediação e a Qualificação do profissional habilitado, Corretor de Imóveis, mencionando seu número de inscrição no CRECI da sua Região, para que, inclusive, fiquem preservados os direitos aos honorários.

### É obrigatório constar na proposta, a Localização do imóvel , logradouro completo, contendo:

- Rua / Avenida / Travessa / Alameda/ etc.,
- Bairro,
- Cidade,
- CEP.
- o número completo (edifício, unidade, bloco),
- Município,
- UF,

### É obrigatório constar na proposta:

- Valor proposto,
- Condições de pagamento,
- Descrição sobre: sinal e princípio de pagamento, número de parcelas, valor das parcelas, índices de reajuste, dação em pagamento (se houver, descrevendo o bem e atribuindo seu valor) e/ou outras formas de pagamento.

É obrigatório constar na proposta o PRAZO.  
O prazo é aquele que for determinado na proposta.

### É obrigatório constar na proposta:

- Data de emissão;
- Assinatura do proponente;
- Espaço para o aceite do destinatário.

**PENALIDADE:** A penalidade é instrumento coibitivo, preventivo. A penalidade tem a função de refrear e colocar limites, os quais, se ultrapassados, proporcionarão algum tipo de ressarcimento à parte lesada, à parte prejudicada.

Numa proposta de uma intermediação imobiliária, uma vez que ela seja recebida e aceita, a penalidade deve servir para coibir a desistência de qualquer uma das partes.

A penalidade, numa proposta de intermediação imobiliária, também serve para ressarcir os eventuais custos do corretor de imóveis.

## CÓDIGO CIVIL

**Artigo 313.** O credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa.

**Artigo 356.** O credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida.

**Artigo 357.** Determinado o preço da coisa dada

em pagamento, as relações entre as partes regular-se-ão pelas normas do contrato de compra e venda.

**Artigo 359.** Se o credor for evicto da coisa recebida em pagamento, restabelecer-se-á a obrigação primitiva, ficando sem efeito a quitação dada, ressalvados os direitos de terceiros.

### PROPOSTA DE COMPRA DE IMÓVEL

Pela presente e na melhor forma de direito eu PROPONENTE,

Nome: \_\_\_\_\_

Nacionalidade \_\_\_\_\_ Estado civil \_\_\_\_\_ Profissão \_\_\_\_\_ Portador do RG \_\_\_\_\_ e do CPF (MF) Nº \_\_\_\_\_, Tel. res. (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, Telefone Com. (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, celular (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ residente e domiciliado(a) na Rua/Av. \_\_\_\_\_ no bairro de \_\_\_\_\_, Município de \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_, proponho o valor total de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), na seguinte forma de pagamento:

pela compra do imóvel sito à \_\_\_\_\_ no bairro de \_\_\_\_\_ do Município de \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_ por intermédio da ABCDF IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CRECISP sob nº \_\_\_\_\_, através de seu corretor Sr. \_\_\_\_\_ devidamente inscrito no CRECI/SP sob \_\_\_\_\_, para pagamento da seguinte forma e condições: \_\_\_\_\_.

A presente proposta tem validade de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) dias.

A presente proposta é firme, boa e valiosa, de inteira responsabilidade da(s) parte(s) ofertante(s), que, uma vez aceita pelo(s) vendedores, considerar-se-á negócio fechado, cujo honorário passa a ser devido.

Aceita a proposta, a elaboração do contrato e efetiva realização do negócio jurídico estão condicionadas à apresentação da documentação (documentos pessoais dos proprietários e do imóvel) e deverão ser apresentados pelo(s) do(s) vendedores, sob sua responsabilidade;

Os honorários pelo serviço prestado de intermediação de venda são de .....% (ver tabela de remuneração) sobre o valor do negócio realizado, que serão pagos pelo(s) proprietário(s) ora vendedores a imobiliária..... no ato do recebimento do sinal.

#### PROponente

Em caso de arrependimento ou desistência da proposta ora ofertada pelo Proponente após o ACEITE, ou até mesmo em caso de aquisição do imóvel por intermédio de outro corretor, empresa imobiliária ou ainda diretamente com o proprietário do imóvel referido nesta proposta, pagarei a imobiliária..... os honorários profissionais pelo serviço prestado no valor correspondente ao percentual acima mencionada.

Todavia se a presente proposta não for aceita pelo vendedor, o PROPONENTE nada terá que pagar à empresa intermediadora, Imobiliária..... Ltda.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
PROponente

Aceito as condições presentes nesta Proposta

Nome: \_\_\_\_\_

Nacionalidade \_\_\_\_\_, Estado civil \_\_\_\_\_ Profissão \_\_\_\_\_, Portador do RG \_\_\_\_\_ e do CPF (MF) Nº \_\_\_\_\_, Tel. Res. (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, Tel. com. (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, Celular (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ residente e domiciliado(a) na Rua \_\_\_\_\_ no bairro de \_\_\_\_\_, Município de \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
VENDEDOR