

**OS HONORÁRIOS DOS CORRETORES DE IMÓVEIS  
APÓS O ACORDO COM O CADE**

THE PROPERTY OF REAL ESTATE BROKERS  
AFTER THE AGREEMENT WITH CADE

Clayton Rodrigues  
Sandra Cristina da Fonseca

Recentemente foi celebrado acordo de *compliance* entre o COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis e o CADE - Conselho Administrativo de Defesa Econômica, que podem irradiar seus efeitos nos contratos imobiliários. A profissão de corretor de imóveis é regulamentada e somente poderá exercê-la a pessoa inscrita no CRECI, sob pena de responder por contravenção penal. Cumprindo seu papel fiscalizador, o CRECI ao constatar o corretor ou imobiliária praticando honorários abaixo do estabelecido na tabela aprovada pelos sindicatos, deveria autuar essa pessoa e instaurar processo administrativo disciplinar, pois tal conduta era tida como infração. Para o CADE, nenhum produto ou serviço pode sofrer precificação obrigatória, que induza à ideia de uniformização de preços, nem mesmo quando estipulados pelos sindicatos, associações ou conselhos profissionais. Dessa forma, decidiu-se pelo acordo de conformidade (*compliance*), pondo fim ao processo no CADE. Com o acordo, embora não revogadas as tabelas, poderão pactuar o montante devido a título de honorários e o CRECI não mais poderá exigir que pratiquem os valores mínimos, bem como deverá extinguir os processos disciplinares com esse objeto. A ênfase do acordo é o compromisso em implantar o Programa de Conformidade Concorrencial e alterar algumas práticas com potencial anticoncorrencial. Ou seja, passa a ser livremente pactuado nos contratos entre corretores/imobiliárias/clientes o valor dos honorários, conduta que o CADE também busca nas demais classes profissionais, conforme processos em andamento.

Recomenda-se que os contratos sejam feitos por escrito, com clara previsão dos honorários, que podem ser em quantia certa ou percentual sobre o negócio, com ou sem exclusividade (CC, art. 726). Em algumas profissões, como a do corretor de imóveis, em regra, fará jus aos honorários caso alcance o resultado previsto no negócio intermediado ou que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes (CC, art. 725). Ou seja, investirá seus conhecimentos e recursos sem a certeza do resultado, correndo por sua conta o risco do

negócio, cabendo as partes analisar não apenas o preço, mas o valor dos serviços (necessidade, satisfação e utilidade para cada um).

**Palavras Chave:** CADE, Concorrência, Conformidade.