Comissionamento — BRIZZI lofts

Lofts & Studios Design · Rua Dep. Ampliato Cabral, 504 — Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias/RJ
Documento interno · agosto de 2026

5,0%	1,0%	0,5%
comissão de intermediação	prêmio de preço mantido	fundo de indicação e apoio

6,5% do valor de venda contratado por unidade é o teto da verba de comercialização — uma unidade, uma verba, um rateio. As três linhas acima nunca se somam além do teto e incidem sempre sobre o valor efetivamente contratado.

RATEIO DOS 5,0% DE INTERMEDIAÇÃO

- **30%** Captação — quem registrou o cliente primeiro no CRM, antes da primeira visita
- **60%** Atendimento e fechamento — quem conduziu visitas, propôs e levou o cliente à assinatura
- **10%** Coordenação — escala de plantão, documentação e aprovação de crédito

Percentuais do rateio, não do valor da unidade: quem capta, atende, fecha e coordena a própria venda recebe tudo. A imobiliária parceira divide internamente com seu associado, pelo contrato de associação.

TRÊS MARCOS DE PAGAMENTO

- **30%** Assinatura do contrato e sinal compensado
- **40%** Metade da entrada paga — 9ª das 18 parcelas diretas em dia
- **30%** Repasse na Caixa ou quitação à vista

Distrato antes de um marco: parcelas não vencidas deixam de ser devidas; as já pagas não voltam se não houve conduta do corretor. Pagamento contra nota fiscal ou RPA, com CRECI ativo — sem isso o marco não é liberado.

PRÊMIO DE PREÇO MANTIDO

Preço de tabela mantido, sem desconto	integral
Desconto de até 1,0% sobre a tabela	0,6%
Desconto de até 2,0% sobre a tabela	0,3%
Desconto acima de 2,0%	sem prêmio

Remunera preço praticado, não volume; pago junto ao último marco. Desconto além dessas faixas só com autorização escrita da gestão comercial, registrada antes da proposta.

PISO DE ACEITAÇÃO DE PROPOSTA
R$ 248.000 — ticket de equilíbrio do empreendimento. Proposta abaixo do piso não é aceita nem levada à gestão comercial.

EXEMPLO — TICKET DE R$ 300.000

Verba total da unidade — 6,5%	R$ 19.500
Comissão de intermediação — 5,0%	R$ 15.000
— captação	R$ 4.500
— atendimento e fechamento	R$ 9.000
— coordenação	R$ 1.500
Prêmio de preço mantido	R$ 3.000
Fundo de indicação e apoio	R$ 1.500

A MESMA COMISSÃO REPARTIDA NOS TRÊS MARCOS

Marco 1	Marco 2	Marco 3
R$ 4.500	R$ 6.000	R$ 4.500

TODOS VENDEM SEM COMPETIR — SETE REGRAS

01 Cadastro antes da visita — cliente no CRM antes da primeira visita; sem registro não há captação a reivindicar.

02 Reserva do lead — 30 dias corridos, renovada a cada interação registrada; sem interação, expira.

03 Precedência — vale o primeiro registro; quem chega ao plantão sem lead é do plantonista da escala.

04 Troca de corretor — a captação fica com o registro original; atendimento e fechamento, com quem concluiu.

05 Publicidade — só material oficial, tabela vigente e número de CRECI; ninguém anuncia condição diferente da tabela.

06 Conflito de atendimento — análise em até 5 dias úteis pela gestão comercial, decisão em ata antes do pagamento.

07 Indicação de quem não é corretor — paga pelo fundo de indicação como bonificação, nunca como comissão — esta exige CRECI ativo.

DECISÃO REGISTRADA NESTA POLÍTICA — A comissão é paga pela incorporadora e está embutida no preço de tabela: sem cobrança separada de corretagem ao comprador e sem SATI ou taxa congênere. Nenhuma venda gera duas comissões; nenhum canal recebe por fora do rateio acima.

BASE LEGAL — DISPOSITIVO, O QUE SUSTENTA E FONTE OFICIAL

Código Civil, arts. 723, 725, 727 e 728 — informar o cliente (723); comissão devida com o resultado concluso, mesmo havendo arrependimento (725); corretor dispensado recebe se a venda for fruto do seu trabalho (727); rateio por ajuste escrito, não em partes iguais — base desta política (728).
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm

Lei nº 6.530/1978, arts. 2º, 3º, 6º §§ 2º-3º e 20 — só corretor habilitado intermedia e recebe (2º-3º); associação com imobiliária sem vínculo, partilha em contrato (6º); vedado auxiliar não inscrito, anunciar sem autorização escrita, omitir CRECI ou o registro da incorporação e violar o sigilo (20).
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm

Lei nº 4.591/1964, art. 32 — sem registro do memorial de incorporação, não há venda nem publicidade.
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm

CDC, arts. 6º, III, 30 e 37 — informação clara de preço; o anúncio obriga o fornecedor e integra o contrato; proibida publicidade enganosa.
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm

STJ, Tema 938 (REsp 1.599.511/SP) — tese 1 — válido transferir a comissão ao comprador só se informado antes o preço total com o valor da comissão destacado; tese 2 — abusiva a cobrança de SATI ou congênere.
https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias-antigas/2018/2018-10-05_09-38_Informacao-sobre-taxa-de-corretagem-no-mesmo-dia-da-compra-nao-fere-tese-fixada-em-repetitivo.aspx