

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SÃO PAULO
COGEAE
ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO CONTRATUAL

BRUNA ANTIQUERA DE TULIO

CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

SÃO PAULO
2015

BRUNA ANTIQUERA DE TULIO

CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

Trabalho apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Direito Contratual da PUC-SP como requisito parcial para a obtenção de título de especialista

Orientador: Prof. Vivien Lys Porto Ferreira da Silva

SÃO PAULO

2015

BRUNA ANTIQUERA DE TULIO

CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

Trabalho apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Direito Contratual da PUC-SP como requisito parcial para a obtenção de título de especialista

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof.º
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

Prof.º
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

Prof.º
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

São Paulo, __ de _____ de 2015.

RESUMO

Com a modernização das relações comerciais, tem-se por cada vez mais ativa a figura do corretor na condição de intermediador de negócios, visando usar de seu conhecimento para aproximar partes cujos interesses tenham congruência entre si e, eventualmente, colaborar com a concretização do negócio. Tendo em vista não somente a quantidade dessas intermediações hoje notada no cenário jurídico pátrio mas também o vulto que vêm tomando as mesmas, serve-se do presente para estudar, de forma conceitual e atual, os parâmetros que envolvem a corretagem, desde sua natureza jurídica contratual até aspectos controversos de sua constituição. Busca-se, pois, de forma meramente informativa – dada a inviabilidade da exaustão do tema – traçar os aspectos básicos que envolvem o contrato de corretagem, bem como analisar acórdãos paradigma da interpretação que lhe vem sendo dada pelos Tribunais pátrios.

Palavras-chave: Contrato. Corretagem. Conceito. Formação. Consequências. Jurisprudência.

ABSTRACT

With the modernization of trade, it has been ever more active figure broker in business intermediary condition in order to use their knowledge to bring parties whose interests have congruence with each other and eventually collaborate with the deal. With a view not only the amount of these ups today noticed in the Brazilian legal scenario but also the figure that are taking the same, makes use of this to study, conceptual and current form, the parameters involving the brokerage from their legal nature contract to controversial aspects of its constitution. One aim, therefore, merely informative way - given the impossibility theme exhaustion - outline the basics surrounding the brokerage contract and analyze paradigm judgments of interpretation that comes being given by patriotic Courts.

Keywords: Agreement. Brokerage. Concept. Formation. Consequences. Jurisprudence.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
2 CORRETOR DE ACORDO COM O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO ..	8
3 CONCEITO DE CONTRATO DE CORRETAGEM	10
4 NATUREZA JURÍDICA E CLASSIFICAÇÃO	13
5 CORRETOR	16
5.1 ESPÉCIES DE CORRETORES	16
5.2 DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO CORRETOR	18
5.3 DAS OBRIGAÇÕES À LUZ DO NOVO CÓDIGO CIVIL	19
5.4 DOS DIREITOS DO CORRETOR	20
6 EXERCÍCIO IRREGULAR DA PROFISSÃO	22
7 REMUNERAÇÃO	24
8 OPÇÃO.....	29
8.1 NOVA LEI DO CORRETOR DE IMÓVEIS ASSOCIADO 13.097/15.....	30
9 EXTINÇÃO DO CONTRATO	33
9.1 FORMAS DE EXTINÇÃO	33
10 COBRANÇA JUDICIAL DA CORRETAGEM	36
10.1 EXECUÇÃO.....	36
10.2 AÇÃO MONITÓRIA	37
10.3 AÇÃO DE COBRANÇA	40
11 A CORRETAGEM E OS TRIBUNAIS BRASILEIROS	42
12 CONCLUSÃO.....	46
REFERÊNCIAS	47

1 INTRODUÇÃO

O enfoque deste trabalho é mostrar como, nos dias atuais, com usos e costumes da sociedade moderna e com a grande valorização do mercado imobiliário contribuíram para as transformações nos Contratos de Corretagem.

No ordenamento jurídico brasileiro a intermediação de imóveis se desenvolveu como atividade econômica exercida por profissional liberal devidamente habilitado, sendo este, aquele que segue o disposto na legislação e as demais normas atinentes ao exercício de sua profissão.

A corretagem em si remete a período prévio à própria formação do Direito Comercial, tendo com a modernização das relações civis essa figura ganho cada vez mais destaque e, por conseguinte, ensejado maiores preocupações tanto por parte da sociedade quanto do legislador.

No cenário moderno, dinâmico, de notáveis interações sociais em um mundo composto por sete bilhões de pessoas, a figura da corretagem toma maior relevância, seja pela quantidade de ocorrências, seja pelo volume patrimonial que passou a envolver.

Destarte, a transformação econômica e social nas últimas quatro décadas a intermediação de imóveis se desenvolveu como atividade profissional a ser prestada por pessoa necessariamente especializadas, e de maneira mais abrangente, para pessoas muito mais informadas.

Sob essa ótica, mister se faz uma análise dos aspectos jurídicos que envolvem o referido contrato, desde sua conceituação e enquadramento legal até suas consequências jurídicas e a responsabilidade que enseja a cada qual dos contratantes.

O tema aqui abordado são as alterações legais pertinentes ao Contrato de Corretagem e as soluções encontradas no cotidiano bem como a adequação as situações fáticas.

Passar-se-á, ainda, na dita análise, pelos aspectos referentes às partes, à remuneração do corretor, às limitações à sua atuação e, por fim, sobre os aspectos controvertidos da corretagem já submetidos à apreciação das Cortes Judiciais pátrias.

2 CORRETOR DE ACORDO COM O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Primeiramente, cumpre salientar que a figura de corretor surgiu inicialmente no Direito Romano “como conciliador que leva as partes a concluírem um contrato.”¹

No direito brasileiro conforme indica José Xavier Carvalho de Mendonça, “a instituição dos corretores é muito mais antiga que a formação do direito comercial”², mas somente através do Código Comercial de 1850 este costume foi disciplinado. Observa Gustavo Tepedino³, a respeito:

No Brasil, a corretagem foi inicialmente disciplinada pelo Código Comercial de 1850 (arts. 36 e 37), cuja incidência restringia-se à profissão dos corretores, vistos como agentes auxiliares do comércio que emprestavam colaboração técnica à empresa, aproximando comerciantes.

Nosso Código Civil de 1916 não dispunha a respeito de mediação ou qualquer outra disposição similar a corretagem conforme enuncia Tatiane Gonçalves Miranda Goldhar:

O contrato de corretagem, durante muito tempo, foi ponto de estudos e discussões entre os civilistas tendo, após o advento do Código Civil de 2002, conquistado certa uniformidade na compreensão acerca de suas características principais e efeitos nas relações jurídicas. A grande dificuldade para compreender a corretagem deveu-se ao fato de inexistir qualquer tratamento legal sobre ela no Código Civil de 1916, somente tendo havido no Código Comercial, o qual regulamentou, de forma genérica, a profissão dos corretores, seus direitos e suas obrigações nos seus artigos 36 a 67.⁴

O desenvolvimento do conceito de corretagem e suas respectivas normas jurídicas, iniciou com a Lei nº 4.116 (a primeira que regulamentou a profissão dos intermediadores imobiliários e marca a data comemorativa do Dia Nacional do Corretor de Imóveis), sancionada em 27 de agosto de 1962, porém revogada por ter sido julgada parcialmente inconstitucional, pois não apresentava a grade curricular necessária para uma formação técnica específica.

¹ WALD, Arnold. Do direito ao pagamento da comissão de corretagem em virtude da conclusão do

² MENDONÇA, José Xavier Carvalho. Tratado de direito comercial. *Bookseller*, Campinas, v.2, n. 318, p. 348, 1911.

³ TEPEDINO, Gustavo. *Comentários ao Novo Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 385.

⁴ Os novos rumos do contrato de corretagem e sua inserção nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel: duas faces de uma mesma moeda. *Revista Edjuse* n. 18, 2013. P. 371-391.

Com isso a regulamentação da profissão foi obtida somente com a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, a qual, além de permitir o exercício da profissão ao Técnico em Transações Imobiliárias, ratificou também a atuação dos Conselhos Federal e Regionais, autarquias dotadas de personalidade jurídica de direito público, com autonomia administrativa, operacional e financeira. Cabendo aos Conselhos a disciplina e fiscalização do trabalho dos profissionais que compõem a categoria.

A Constituição Federal de 1988 inovou ao estabelecer diretrizes em relação ao consumo, contemplando a função social dos contratos e direcionando o direito privado para atender as necessidades dos direitos difusos e coletivos.

Seguindo esta linha, surgiu em 2002 o Novo Código Civil Brasileiro, norteado pelos princípios da ética, sociabilidade e da operabilidade.⁵

⁵ REALE, Miguel. *Um artigo-chave do Código Civil*. 2012. Disponível em: <<http://www.miguelreale.com.br/artigos/artchave.html>>. Acesso em: 23 mai. 2015.

3 CONCEITO DE CONTRATO DE CORRETAGEM

A luz do Código Civil de 2002, o Contrato de Corretagem é definido no artigo 722:

Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.⁶

Assim, Contrato de Corretagem segundo disciplina o Código é aquele pelo qual uma pessoa, mediante remuneração, obriga-se a intermediar negócios para outra, prestando informações e esclarecimentos que se fizerem necessários para celebração do contrato intermediado, sem ligação direta em virtude de mandato, prestação de serviço ou qualquer outro tipo de relação de dependência.

Anota-se, contudo e segundo inclusive advertido por José Costa Loures e Taís Maria Loures Dolabela Guimarães, em nota ao art. 726 do Código Civil, que:

O primeiro termo do artigo em foco apenas reafirma, ou dá ênfase à função mediadora do corretor, pois se o negócio se abre e se fecha sem a interferência do corretor constituído, mediação não houve e remuneração alguma lhe é devida.⁷

O corretor será um intermediador, colocando o contratante em contato com a pessoa interessada em celebrar uma ou mais negócios, esclarecendo dúvidas ou obtendo informações necessárias.

O contrato de corretagem gera obrigação de fazer para outrem, mediante pagamento de uma remuneração, devendo sempre o corretor atuar com imparcialidade e fornecer as informações necessárias para a celebração do contrato principal. Sua remuneração será paga pelo contratante, ou caso haja previsão em contrato, pelo contratante e pelo interessado.

No caso da intermediação não restar frutífera, não haverá recebimento de comissão. Porém, se posterior à conclusão do negócio com a assinatura do contrato as partes distratarem ou rescindirem-no, não haverá devolução da comissão / porcentagem recebida pela negociação.

⁶ BRASIL. *Código civil*. 53.ed. São Paulo: Saraiva; 2002.

⁷ LOURES, José Costa; GUIMARÃES, Taís Maria Loures Dolabela. *Novo Código Civil comentado*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. p.316.

Neste sentido decidiu o Supremo Tribunal Federal: “É inconfundível o contrato de mediação com aquele que visa proporcionar. Destarte, ainda que rescindido ou desfeito o último, razão inexistente para a devolução da percentagem recebida” (RE 83.974/RJ – 2ª Turma).

Assim também entende Silvio Venosa:

[...] hipótese que pode gerar direito é a situação de intermediário que tenha atuado sem que qualquer das partes tenha autorizado de forma expressa, mas que tivesse sua atuação tolerada e admitida tacitamente pelos interessados. Provadas essas premissas, terá o mediador direito à comissão.⁸

A mediação é aquela em que o mediador, com imparcialidade, por ser pessoa não vinculada aos que pretendem fechar um futuro contrato, coloca-os em contato, esclarece dúvidas para chegar um contrato, e assim receber a remuneração a título de comissão. A atividade do mediador é concausa de realização do negócio; assim, a relação jurídica entre mediador e interessado surge com a conclusão do contrato.

Observa Venosa, ainda, que “a corretagem pode ser tanto profissional como ocasional. Conceitualmente não existe diferença. Não é simplesmente porque o agente não faz da corretagem sua profissão habitual que perderá direito à remuneração”.⁹

O contrato de corretagem ou mediação é uma obrigação de resultado e não de meio, pois não é a prestação do serviço que é levada em consideração e sim o resultado do serviço prestado. Vende o corretor o resultado de seu trabalho, pois se não houver a concretização do negócio não há o que se falar em comissão a receber em relação ao serviço prestado.

Os requisitos essenciais do contrato de corretagem são os mesmos de todos os contratos: capacidade do agente, licitude e possibilidade do objeto, sob pena de nulidade. A corretagem de entorpecente, angariação de menores e etc, são extremamente vedadas, pois são atos ilícitos.

Havendo previsão em contrato é permitida a subcorretagem, ou seja, o auxílio ao corretor por terceiros.

⁸ VENOSA, Silvo Salvo. *Contratos em espécie*. São Paulo: Atlas, 2011, p. 334.

⁹ VENOSA, loc.cit.

Portanto o contrato de corretagem ou intermediação é a prestação de serviço para unir o contratante ao interessado em um negociação, sendo que para receber remuneração o deverá haver conclusão do negócio entre comitente e interessado, agindo sempre com zelo e boa-fé.

4 NATUREZA JURÍDICA E CLASSIFICAÇÃO

O trabalho de corretor é feito através de um contrato de mediação ou corretagem. Assim, sua natureza jurídica é contratual, porém dentre as modalidades, é preciso analisar minuciosamente aonde este se enquadra.

Anotando Sílvio Salvo Venosa:

A maior dificuldade em fixar a natureza jurídica desse contrato deve-se ao fato de que raramente o corretor se limita à simples intermediação. Por isso, para a corretagem ocorrem princípios do mandato, da locação de serviços, da comissão e da empreitada, entre outros. Quando um desses negócios desponta como atuante na corretagem, devem seus respectivos princípios de hermenêutica ser trazidos à baila. Para que seja considerada corretagem, a intermediação deve ser a atividade preponderante no contrato e na respectiva conduta contratual das partes.¹⁰

Portanto, para classificá-lo, é necessário primeiramente elencar suas características:

- a) bilateral, porque gera obrigações para ambos os contratantes, isto é, por gerar obrigações ao corretor e ao comitente. O corretor deverá executar o trabalho e o contratante deverá remunerá-lo, ficando vinculada sua remuneração à conclusão de outro negócio;
- b) acessório, porque para sua existência é necessária a celebração de um outro contrato, que deverá ser firmado posteriormente pelo comitente (contratante) e pelo terceiro interessado (pessoa indicada pelo corretor);
- c) oneroso, posto que no adimplemento do contrato de mediação há ônus, vantagens e benefícios patrimoniais recíprocos. Todavia, poderá o corretor não receber a remuneração, no caso de não realização do negócio;
- d) aleatório, porque o corretor assume o risco do insucesso da aproximação. O corretor submeter-se-á a uma condição suspensiva, que consistirá na obtenção da vontade para realização do contrato pretendido, não tendo o comitente, portanto, o dever de se servir da mediação nem de utilizar a ocasião apresentada pelo corretor. Pode, no entanto, haver comutatividade ou equivalência das prestações em determinadas corretagens feitas à base de negócios rotineiros, com efeitos mercantis, e

¹⁰ VENOSA, Silvo Salvo. *Manual dos contratos e obrigações unilaterais da vontade*. São Paulo: Atlas, 1997. p. 375-376.

nas praticadas por servidores públicos, como, por exemplo, por corretores de navios;

- e) consensual, porque depende unicamente do consentimento das partes, sem outro procedimento. Por ser consensual não exige observância do requisito formal e basta o acordo de vontades, que se prova por qualquer meio. Há necessidade de que o corretor seja encarregado de agenciar o negócio para que a comissão seja devida em razão do contrato. A regra geral é não depender de forma, podendo ser verbal ou escrito, tendo a característica de não solene.

De se ponderar que os modelos clássicos, concernentes às ações previstas pelo direito ou admitidas pelo pretor vão perdendo espaço, conduzindo as necessidades e práticas que surjam no meio social, quando legítimas ou a não afrontar os princípios básicos dos atos jurídicos, a uma tipificação “social”, como, no caso, a mediação, que, embora não regradada anteriormente no direito positivo brasileiro, era reconhecida em função dos usos e costumes, além do que a doutrina e jurisprudência estabelecem a seu respeito.

Ressalva Antônio Carlos Mathias Coltro que “a informalidade permite a concretização do contrato de mediação por meios diversos, como, por exemplo, entendimento verbal direto entre comitente e corretor, telefone, correspondência escrita, computador, fax e outras formas de comunicação”.¹¹

Considerando-se, outrossim, a autonomia com que deve ser encarado, antes os caracteres próprios que possui, cabe afirmar ser contrato *sui generis*, em que o objeto “não é um serviço propriamente dito que o mediador tem de prestar, mas o resultado desse serviço”.¹²

Assim e segundo Biasi Ruggiero, “o que se remunera, portanto, não é sua atividade, mas sim o resultado positivo que dela decorre”.¹³

Isso reforça a jurisprudência mais antiga do STJ que sempre se negou ao pagamento de comissão ao corretor na hipótese de seu trabalho não resultar na efetiva celebração do negócio, com a efetiva transmissão do imóvel.

¹¹ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. Contrato de mediação ou corretagem, In: CAHALI, Yussef Said (Coord.). *Contratos Nominados*. São Paulo: Saraiva, 1995.

¹² WALD, Arnoldo. *A remuneração do corretor*, RT, 561:9-10.

¹³ RUGGIERO, Biasi. *Questões imobiliárias*. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 174.

Neste sentido o Supremo Tribunal Federal, na ementa do RE 22.814-SP, rel. O Min. A.M. Ribeiro da Costa:

Corretagem ou mediação. É da essência do contrato que não se remuneram serviços. A remuneração somente se torna devida quando o corretor consegue acordo entre as partes; esse é o objeto da mediação, isto é, não o serviço prestado pelo intermediário, mas o resultado desse serviço, em suma, o seu proveito útil.

A maioria das decisões desfavoráveis estava baseada no Código Civil de 1916, que não tratava expressamente dos contratos de corretagem.

e qualquer forma, mesmo *atípico* e considerado como *sui generis*, não se afastava ao mediador, no período anterior ao Código Civil atual, o direito ao recebimento da comissão devida por sua intervenção, bem como ao ajuizamento da ação visando cobrá-la, quando ocorre negativa ao pagamento pelo obrigado a isso, de forma que se evite o locupletamento ilícito do último, favorecido pela atividade do corretor.

Atualmente, em função de o Código de 2002 ter-lhe dedicado um capítulo, não há necessidade de estabelecer-se discussão sobre sua natureza jurídica, porquanto deixa claro o artigo 722:

Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme instruções recebidas.¹⁴

¹⁴ BRASIL. *Código civil*. 53.ed. São Paulo: Saraiva; 2002.

5 CORRETOR

O corretor ou intermediário é a pessoa que se coloca entre duas outras para realizar um negócio.¹⁵

Na esteira do lecionado por Gustavo Tepedino:

Nos termos do dispositivo em análise, o legislador reconheceu o papel fundamental da boa-fé objetiva, prevista no art. 422, na atuação do corretor. De fato, o dispositivo faz referência expressa à diligência e prudência do corretor, que deve prestar, espontaneamente, ao cliente todas as informações sobre o andamento do negócio, e também ao dever que este tem de informa-lo a acerca da segurança, do risco do negócio, da alteração de valores, e de qualquer outro dado que possa influenciar nos resultados pretendidos pelas partes, sob pena de responder por perdas e danos.¹⁶

O corretor aproxima e realiza mediação entre pessoas que pretendem contratar. Ele poderá aconselhar as partes sobre conclusão do negócio, informando as condições de sua celebração, a fim de conciliar os interesses.

Para Orlando Gomes¹⁷ a atividade do corretor consiste em aproximar pessoas que desejam contratar, pondo-as em contato.

O professor Marco Aurélio Viana¹⁸ leciona que “o corretor desenvolve um trabalho de intermediação, pondo o outro contratante em contato com pessoas que se interessam em celebrar algum contrato”.

O corretor ou intermediário, assim, objetiva aproximar as partes, de maneira a obter o acordo de vontades entre elas, com vistas à conclusão negocial. Conforme Maria Helena Diniz¹⁹ “a mediação consumir-se-á precisamente no momento em que aparecer o acordo de vontade entre os contratantes, mercê da aproximação levada a efeito pelo mediador, quando então estará terminada a sua função”.

5.1 ESPÉCIES DE CORRETORES

Os corretores são divididos em duas principais categorias: os Oficiais e os Livres.

¹⁵ REQUIÃO, Rubens. *Do representante comercial*. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 91.

¹⁶ TEPEDINO, Gustavo. *Comentários ao Novo Código Civil*, v. X. Rio de Janeiro: Forense, 2008, coordenação Sálvio de Figueiredo Teixeira, cit., p. 412.

¹⁷ GOMES, Orlando, *Contratos*, p. 380.

¹⁸ VIANA, Marco Aurélio, *Curso de Direito Civil*, p. 533.

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. *Código Civil Anotado*. São Paulo: Saraiva, 1993.

São considerados Corretores Oficiais aqueles que atuam em esferas onde o Estado prevê uma maior uma maior intervenção no exercício da atividade, gozando inclusive de prerrogativas de fé pública inerente ao ofício disciplinado por lei. Entre eles podemos citar como exemplo os Corretores de operações de câmbio; os de navios; os de seguros; os de valores mobiliários; e o corretor de imóveis.

Para o exercício da profissão exige-se matrícula na Junta Comercial ou órgão estatal correspondente, situado na área de sua atuação.

Nesses casos a profissão está legalmente disciplinada e para exercê-la faz-se necessário observar requisitos especiais, tais como idade, idoneidade e certificação prévia.

A Lei nº 2.146/53, ao regulamentar a corretagem de valores mobiliários, especifica a natureza das operações deferidas apenas a corretores oficiais; disciplina quem pode exercer a corretagem e estabelece em 21 anos a idade mínima para a investidura no cargo de corretor. Ainda, autoriza que os corretores oficiais constituam, entre si, sociedades financeiras especializadas em negócios mobiliários, prescrevendo o conteúdo do contrato social.

São considerados Corretores Livres aqueles que sem designação oficial, exercem, com ou sem exclusividade, o ofício de agenciadores. Eles exercem suas atividades independentemente de designação governamental, podendo atuar todos aqueles que estejam na plenitude de sua capacidade civil. Neste campo atuam, por exemplo, os corretores de espetáculos públicos; os de artistas; os de esportistas profissionais; os de bens móveis; entre outros.

Observando o professor Antônio Chaves, a respeito deles:

Não há a possibilidade de se indicar, nem mesmo aproximadamente, as várias modalidades de que se podem revestir as atividades dos corretores livres de bens móveis e imóveis de espetáculos públicos e diversões, de empréstimos, de obras de arte, de automóveis, de pedras preciosas, de publicidade, de trabalhadores em geral, ou especializados, de artistas, de esportistas profissionais, de conferencistas etc.²⁰

Antônio Carvalho Neto ressalta:

Do fato do intermediário realizar seu trabalho correndo entre povoações vizinhas nasceu, por uma assimilação muito comum na

²⁰ CHAVES, Antonio. *Verbetes "Corretagem"*. Enciclopédia Saraiva Direito. São Paulo: Saraiva, 1977. v.21.

gênese dos vocábulos, a palavra 'corretor', como sinônimo de intermediário. O *modus operandi* da profissão qualificou o profissional e o contrato.²¹

5.2 DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO CORRETOR

Os artigos 36 e seguintes do Código Comercial, que tratam da profissão do Corretor, dispõem sobre as suas obrigações, da seguinte maneira:

- a) O Corretor Oficial, deverá se matricular no Tribunal de Comércio de seu domicílio segundo o art. 38 do Cód. Comercial; e para exercer seu ofício deve prestar fiança, de acordo com os artigos 40 a 44 do referido diploma legal;
- b) Deverá o Corretor, à luz dos artigos 47 e 48, fazer assento exato e metódico de todas as operações em que intervier, tomando nota de cada uma que for concluída, sob pena de ser condenado à indenizar as partes do prejuízo que causar, além de ser multado em um quarto do valor da fiança e de sofrer suspensão de três a seis meses, como dispõe o artigo 51;
- c) Sendo exigido por alguma das partes, o corretor será obrigado a assistir à entrega das coisas vendidas por sua intermediação, sob pena de ser multado em cinco por cento do valor da fiança (art. 53). Também serão obrigados, em negociação de letras ou qualquer outro papel de crédito endossável ou Apólice Pública, a havê-los do cedente e a entregá-los ao tomador, bem como receber e entregar o preço (art. 54);
- d) Deverão, os corretores, garantir a entrega material do título ao tomador e do valor ao cedente, responsabilizando-se pela veracidade da última firma de todos e quaisquer papéis de crédito negociados por sua intervenção, e pela identidade das pessoas que intervierem nos negócios celebrados por sua mediação (art. 55)
- e) Deverá guardar sigilo nas negociações, sob pena de ser condenado ao ressarcimento dos prejuízos causados, e de perder metade da metade da fiança e do ofício, conforme dispõe o artigo 56;

²¹ CARVALHO NETO, Antonio. *Contrato de mediação*. 3 ed. Bauru: Jalovi, 1991. p. 23

- f) No exercício de sua atividade, o corretor não deve usar de fraude, ou empregar cavilação ou engano, sob pena de sofrer as mesmas penalidades do artigo 51 (art. 57);
- g) Os corretores devem dar a cada um das partes contraentes, ultimada a transação de que tenham sido encarregados, cópia fiel do assento da mesma transação, por ele assinada, dentro do prazo de quarenta e oito horas úteis, sob pena de perder o direito à remuneração, e de indenizar as partes de todos os danos causados (art. 58);
- h) O Corretor, de acordo com as disposições dos incisos I a III do artigo 59, não podem: negociar em seu nome ou no de outrem; contrair sociedade de qualquer denominação ou classe e ter parte em navios ou carga, sob pena de perder o ofício e ter declarado o contrato nulo; encarregar-se de cobranças ou pagamentos por conta alheia; adquirir, para si ou parente, coisa cuja venda lhe foi incumbida ou a algum outro corretor. Vale apontar que o artigo 60 excetua desta disposição a aquisição de apólices da dívida pública de ações de sociedades anônimas, das quais o corretor não pode ser diretor, administrador ou gerente .

5.3 DAS OBRIGAÇÕES À LUZ DO NOVO CÓDIGO CIVIL

O novo Código Civil, no tocante às obrigações do Corretor, dispõe em seu art. 723:

Art. 723 - O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência.²²

Desta forma, o Corretor tem como deveres:

- a) ser prudente e diligente ao no exercício de sua atividade;

²² BRASIL. *Código civil*. 53.ed. São Paulo: Saraiva; 2002.

- b) prestar todas as informações sobre o andamento dos negócios, sempre de forma espontânea, visto que faz parte das suas atribuições de intermediador de negócios;
- c) prestar todos os esclarecimentos sobre a segurança ou risco do negócio, as alterações de valores, e demais fatores que possam influir no resultado realização do negócio, sob pena se não o fizer, de responder por penas e danos causados em razão da omissão de algum fator que estava ao seu alcance.

O dever consubstancia o princípio da boa-fé, informativo de toda e qualquer relação contratual. É dever primário do corretor pautar-se com sinceridade e lealdade perante os futuros contraentes. O artigo 723 do Código impõe o dever de agir com imparcialidade, para evitar contratações geradoras de prejuízos a um ou a ambos os contratantes intermediados.

Como exemplo de conduta ofensiva ao dever de informar, podemos citar a hipótese de o corretor omitir a situação econômica do outro contratante; deixar de informar a existência de pendência de litígio sobre o bem a ser negociado; entre outros.

O último dever é o de sigilo quanto aos negócios de que é incumbido. Esse dever é extraído de uma interpretação sistemática da lei, porquanto há entre o corretor e o comitente uma relação de confiança.

5.4 DOS DIREITOS DO CORRETOR

O corretor tem direito à remuneração ajustada como resultado do cumprimento de seu dever de aproximar pessoas para a celebração do contrato intermediado.

A comissão só será devida se o negócio for realizado em virtude da intermediação do corretor. Também fará jus à comissão se o contrato intermediado não for celebrado em virtude do arrependimento das partes por ele aproximadas. Essa é a posição prevalente da jurisprudência e está calcada na equidade, pois não seria justo que o corretor, desincumbindo-se de aproximar as partes, deixasse de receber a comissão ajustada por força da desistência.

De acordo com os ensinamentos da professora Maria Helena Diniz²³, a remuneração, que normalmente é designada como Comissão, pode ser fixa, quando o seu quantum for uma importância certa, independente do valor do negócio; e variável, quando proporcional ao valor da transação conseguida, respeitando o limite mínimo.

O Código Civil, em seu artigo 724, dispõe que se a remuneração do corretor "não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais".²⁴

Como exemplo podemos citar os contratos de mediação em negócios imobiliários, nos quais a comissão paga gira em torno de 6% (**anexo I**).

²³ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. São Paulo: Saraiva, 2011.

²⁴ Brasil. *Código civil*. 53.ed. São Paulo: Saraiva; 2002.

6 EXERCÍCIO IRREGULAR DA PROFISSÃO

A profissão de Corretor de Imóveis foi regulamentada pela Lei n.º 4116/62, a qual estabelece que o exercício da atividade somente será permitido às pessoas que fossem registradas nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECIs). A Lei n.º 6530/78, de 12/05/1978, revogou a anterior, prevendo que compete ao Corretor de Imóveis: “[...] exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto á comercialização imobiliária”.²⁵

Como visto, o ato de intermediação é de competência exclusiva do Corretor de Imóveis, a Constituição Federal prevê que: “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”. (art. 5º, XIII, da CF/88).²⁶

Desta forma, aquele que promove intermediação de imóveis de terceiros sem possuir estes requisitos comete o ilícito penal de exercer ilegalmente a profissão de Corretor de Imóveis. Tal conduta está prevista na Lei de Contravenções Penais como delito assim designado:

Das contravenções relativas à organização do trabalho
Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício:
Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa.²⁷

Assim, a prática ilegal da profissão de Corretor de Imóveis resulta em dois desdobramentos: o primeiro, representado pela autuação administrativa por parte do CRECI e, o segundo, pela lavratura de Termo Circunstanciado para que o infrator responda na esfera penal pela Contravenção Penal.

Segue jurisprudência sobre o tema:

Ementa: RECURSO CRIME. EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS. ART 47 DA LCP. SENTENÇA CONDENATÓRIA. INCONFORMIDADE DEFENSIVA. 1- Responde pela

²⁵ Brasil. Presidência da República, Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei no. 6.538 de 12 de maio de 1978 [Internet]. Brasília, DF; 1998. [acesso em 2015 julho. 9] .Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm

²⁶ BRASIL. *Constituição, 1988*. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal; 1988.

²⁷ Brasil. Presidência da República, Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei no 3.688 de 3 de outubro de 1941 [Internet]. Brasília, DF; 1998. [acesso em 2015 julho. 9] .Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3688.htm

contravenção penal quem exerce a profissão de corretor de imóveis, sem estar devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores Imobiliários, nos termos da Lei nº 6.530 /78, e de seu regulamento, Decreto-Lei nº 81.871/78. 2- Autoria e materialidade comprovadas, mediante prova oral colhida durante o processo, juntamente com prova documental juntada aos autos, não havendo outra medida a ser imposta se não a manutenção da sentença condenatória. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Recurso Crime Nº 71002075588, Turma Recursal Criminal, Turmas Recursais, Relator: Laís Ethel Corrêa Pias, Julgado em 25/05/2009)

7 REMUNERAÇÃO

A remuneração do corretor é chamada de comissão e determinada segundo os parâmetros da legislação específica própria do ramo de corretagem do contrato em questão, ou segundo os critérios estabelecidos pelas partes contratantes; na ausência de ambos os critérios anteriores, segundo arbitramento com supedâneo nos usos locais e nos limites da natureza do negócio entabulado.

Um exemplo de cláusula remuneratória é a chamada *over price*, pela qual as partes fixam o preço que interessa ao cliente. Funcionará como limite mínimo da negociação o valor que exceder esse limite, isto é, o sobrepreço conseguido pelo corretor constituirá a base de cálculo de sua comissão.

Os usos e costumes terão papel importante ainda no momento da fixação da remuneração pelo Magistrado, podendo o mesmo utilizar perito capaz de aferir o quantum adequado ou até mesmo arbitrar de acordo com o bom senso e os costumes locais. E de acordo com o magistério de Monteiro citado por Antônio Carlos Mathias Coltro:

[...] atenderá a natureza do negócio e os usos locais, devendo o juiz, para tanto, orientar-se, com razoabilidade, pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, atento ao costume do lugar, como apoio preponderante para fixação do valor, e observado o tempo de duração das atividades desenvolvidas.²⁸

Assim, sobre a remuneração, podemos dizer que não é devida pelo trabalho do corretor, por excelência, mas pelo resultado por ele obtido, em autêntico nexos causal entre o trabalho do mediador e a efetiva transação concretizada.

A jurisprudência também colabora com a discussão proposta, conforme cada caso:

Intermediação de negócio – Permuta – Arbitramento pelo juiz – Percentual inferior ao previsto em tabela do sindicato – Possibilidade – Recurso improvido. 1. 'Sendo a permuta um único ato negocial, a remuneração do corretor que nela interveio, aproximando ambas as partes, se fixa, em percentual sobre o imóvel de valor mais elevado, salvo ajuste em contrário' (RT – 517/157). 2. Se não existe acordo sobre a comissão a ser paga ao corretor, e este somente aproximou as partes, não finalizando o negócio, o juiz pode arbitrar a remuneração levando em consideração o trabalho

²⁸ MONTEIRO, 2003 apud COLTRO, Antônio Carlos Mathias. *Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p.169.

desenvolvido e os usos e costumes. 3. Constitui mera infração do Código de Ética o corretor receber quantia inferior ao previsto na tabela de honorários aprovada pelo sindicato de classe.

Na sequência, o artigo 726 do CC destaca que o negócio pode ocorrer à revelia da participação do corretor, ou seja, sem a sua influência, e em assim sendo, o corretor não fará jus à remuneração alguma. Acrescenta que caso haja acordo prévio de exclusividade entre comitente e corretor, ainda que a consumação do negócio se der sem a sua interferência, este último teria direito a comissão de corretagem, existindo apenas uma ressalva quanto ao direito de receber a remuneração que se daria em face da inércia ou ociosidade do profissional, devidamente comprovada:

[...] A regra estabelecida por este artigo é a seguinte: o cliente não tem o dever de pagar a comissão do corretor se obteve o negócio sem nenhuma intermediação. O mesmo artigo estabelece uma exceção nos casos de contrato escrito de corretagem com cláusula de exclusividade, que atribui o crédito à comissão, mesmo que não tenha participado da efetivação do negócio. Diante dessa cláusula, o cliente tem apenas uma defesa: a exceção de inércia ou ociosidade, pela qual poderá provar a falta de diligência do corretor e, em consequência, liberar-se da obrigação de pagar a comissão.²⁹

E a jurisprudência a respeito tem a seguinte opinião:

Corretagem. Cobrança de comissão. Intermediação. Obrigação de resultado. Comprovação de que a realização do negócio se deu pela atuação eficaz e inicial do corretor. Inexistência. Para o reconhecimento do direito à comissão por serviço de corretagem deve haver a efetiva comprovação da contribuição para a concretização do negócio nos termos em que ocorreu, o que não foi procedido nos autos, prevalecendo a prova documental trazida pelos Réus, no sentido de que se incumbiram por esforços próprios para a venda de imóvel de sua propriedade. Recurso improvido. (Apelação Cível nº 2005.001.02875 – TJRJ - Des. Luiz Zveiter – 6ª Câmara Cível – j. em 17/05/2005).

O artigo 727 do CC trata das hipóteses em que o contrato é realizado com prazo determinado ou não, no que diz respeito à existência ou não de direito a remuneração. Uma hipótese pressupõe um contrato sem prazo em que o corretor tenha atuado até certo ponto e dispensado posteriormente pelo comitente, e apesar disso o contrato tenha se materializado logo na sequência. Nesse caso subsistirá

²⁹ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação. 3ª ed. ver. e atual. São Paulo: Atlas, 2011.

direito a remuneração por parte do corretor, pois houve interferência deste último que presumidamente influenciou no sucesso do negócio. A outra hipótese se refere a um contrato com prazo determinado, que a despeito do prazo ter findado o corretor trabalhou para o seu resultado positivo futuro. A mesma solução será aplicada, ou seja, o corretor fará jus à comissão.

Quando a atuação dos corretores for concorrente a solução será encontrada no artigo 728 do CC, cujo texto é de fácil leitura e a regra adotada é bem simples, a qual prevê que a remuneração será dividida em partes iguais quando a negociação se der com a participação de mais de um corretor, salvo estipulação em contrário. Vale ressaltar que a doutrina entende que deverá ser efetiva a participação para que o corretor faça jus a essa remuneração, não podendo se configurar em simplória participação.

Finalmente, a codificação civil no seu artigo 729, último do CC que trata do contrato em estudo, não obsta a aplicação da legislação especial aos assuntos referentes a corretagem, deixando em aberto a possibilidade de ocorrência de outros dispositivos legais específicos que venham a regular essa atividade.

Ainda sobre a Remuneração, vale citar ela é devida no momento em que se concretiza a venda, ou seja e é de responsabilidade promitente vendedor, não tendo o promitente comprar nada a pagar a respeito da comissão.

Ensina em trecho preciso e contundente da sua obra o renomado doutrinador Venosa (2009, p. 319):

Quem usualmente paga a comissão é o comitente, na corretagem de índole civil. Cláusula contratual que disponha diferentemente deve ser livremente aceita pelo terceiro, sob pena de ser considerada ineficaz, o que ocorre, por exemplo, nos contratos de adesão, notadamente por aquisição de imóvel, em que o vendedor, na generalidade dos casos, tenta transferir tal ônus ao adquirente. A comissão, como regra geral, constitui obrigação a cargo de quem contratou a corretagem. ³⁰

Importante informar que a experiência prática aponta que promitentes compradores têm sofrido certo tipo de “golpe” durante as negociações para compra de um imóvel, onde uma das etapas consistiria na assinatura de um contrato, por vezes denominado “contrato de assessoria imobiliária”, cujo conteúdo determinaria que a partir daquele instante o consumidor estaria a contratar um determinado corretor ou

³⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. 9. ed. São Paulo: atlas, vol 3, 2009. p. 309.

empresa para assessorá-lo durante todo o processo de compra do imóvel. Ora, conforme já foi devidamente abordado e esmiuçado em tópicos anteriores, se o comitente é o responsável por tal contrato de assessoria, firmado anteriormente a este ato, por motivos até lógicos, uma vez que nem poderia estar ali o corretor a negociar bem que não foi autorizado, justificativa não há para que seja, neste momento, o consumidor, induzido a aderir a contrato que não lhe serve a nada.

No entanto, apesar de nada lhe servir o famigerado contrato de assessoria imobiliária, diante de tantos papéis e procedimentos que na grande maioria dos casos estão sendo praticados pela primeira vez pelo comprador do primeiro imóvel, são viciadamente assinados fazendo parecer que o consumidor contratara serviço de assessoria imobiliária, quando na verdade não ocorre livre manifestação da vontade capaz de legitimar este ato.

Logo, indevidos esses valores por parte dos compradores do imóvel, quem realmente deve fazer o pagamento da corretagem, é o comitente devedor.

Isso porque quem delega a tarefa ao corretor é o vendedor, uma vez que deseja ver o seu negócio sendo conduzido por alguém especializado neste tipo de empreitada. Neste sentido, não seria razoável que a obrigação pelo pagamento como contraprestação do resultado oferecido fosse cobrada daquele que apenas “consumiu” o bem objeto deste prévio contrato existente entre comitente e corretor. Como para toda regra existem as exceções que a confirmam, quando parte do comprador a iniciativa de contratar serviço especializado com intuito de lhe assessorar no sentido de obter determinado negócio, apenas nesse caso seria do comprador a responsabilidade pela remuneração do corretor. Em última hipótese, poderiam ambos os participantes do negócio terem previamente firmado acordo no sentido de partilharem as expensas pelo êxito no negócio.

Contudo, caso isso não tenha ocorrido a responsabilidade é do comitente comprador.

A fim de dirimir quaisquer dúvidas algumas imobiliárias firmaram um Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público a fim de padronizar a contratação do serviço denominado SATI (**anexo II**).

Redundante dizer que no caso de comissão de corretagem livremente aceita ou oferecida pelo comprador, legítimo se torna o encargo assumido. Não foi esse o tipo de cobrança em face do comprador questionado neste trabalho. A cobrança

sem a livre anuência, simulada, ilegalmente imposta, ou seja, irregularmente transferida foi sempre o alvo da insurgência defendida.

No entanto, não apenas assiste ao comprador o dever de remunerar o corretor no caso de transparente e livre convenção, mas também nos casos onde o comprador incumbir o corretor pelo trabalho de aproximação das partes. Esse exemplo é capaz de deixar bastante claro que o ponto de partida para se determinar a origem da obrigação diz respeito a este ato, qual seja, o de incumbir o corretor do trabalho. Imagine-se um exemplo onde alguém com grandes posses, a fim de buscar um determinado negócio com características particulares e/ou complexas, e sem intenção de diligenciar por conta própria, encarregue um profissional de corretagem com o fim de localizar o bem almejado.

Nesse caso, a comissão, contrariando a regra da obrigação recair sempre sobre o vendedor, recairia sobre o comprador.

Em mais um exemplo da obra clássica do doutrinador Bussada³¹, percebe-se que já ocorria o sensato entendimento há época, servindo, por via indireta, de demonstração clara de exceção que apenas confirma a regra tutelada:

RESPONSABILIDADE – pelo pagamento da corretagem. Comissão. Ausência de prova de que a intermediação foi contratada pelo réu. Na corretagem civil, salvo convenção em contrário, a comissão do corretor é devida pelo comitente, isto é, por aquele que o contratou. – (2º CC do TJSC, Apel. n.º 15.276, v. un. em 16-10-1981, rel. Des. Nelson Konrad, Jurisp. Catarinense-36/73).

Com base nesse dispositivo, os ministros do STJ passaram a refletir sobre o que pode ser considerado um “resultado útil”.

Destarte, contratado o corretor para obter certo negócio jurídico imobiliário, quando este atinja o resultado útil³² da corretagem – isto é, consiga que o acordo de vontades formalmente estabelecido, o qual pode ser, por exemplo, a celebração do compromisso de venda e compra, a proposta com aceite e pagamento de sinal ou a celebração do contrato de locação – fará jus ao recebimento da comissão, ainda que as partes se arrependam do negócio³³ ou deixem de executá-lo.

³¹ BUSSADA Wilson. *Corretagem interpretada pelos tribunais*. São Paulo: Editora Jalovi LTDA. 1985. p. 46.

³² Exemplo de conceito aberto do Código Civil de 2002 que impõe ao operador do direito um esforço hermenêutico para extrair o seu conceito, mas a acuidade necessária a segurança jurídica.

³³ Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

8 OPÇÃO

Opção no ramo do direito imobiliário é Contrato de Corretagem com Exclusividade.

Isso porque conforme a lição do Sr. Gustavo Tepedino:

A acessoriedade, portanto, embora voz comum na doutrina, deve ser atribuída à íntima ligação econômica entre a corretagem e o contrato por ela perseguido, sendo tecnicamente injustificada: a inconclusão da compra e venda não torna insubsistente a corretagem que lhe antecedeu; e mesmo o pagamento do corretor, concluídas a contento as negociações, deverá ser efetuado a despeito da eventual desistência do negócio por uma das partes (ou por ambas).³⁴

Analisando a discussão escrita pelo presidente do CRECI do Paraná verificamos que é comum e até mesmo tido como indispensável obter AUTORIZAÇÃO DE VENDA com exclusividade no contrato de PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. Assim, OPÇÃO DE VENDAS, é tido como documento indispensável a qualquer trabalho sério de intermediação imobiliária.

Exatamente porque atrás às partes envolvidas há que ter uma segurança do negócio jurídico. É claro que o corretor de imóveis que detém autorização exclusiva do proprietário age com Ética Profissional com à classe, seus colegas, e, mais do que tudo, evita enganar pessoas interessadas que de boa-fé perdem seu tempo com quem não está apto a propor qualquer operação imobiliária.

Tal instrumento contratual será sempre formulado entre o corretor de imóveis e o cliente vendedor visando autorizar o profissional a ofertar o imóvel a clientes interessados na aquisição, por preço certo, prazo definido e condições ajustadas.

Isso porque, tal como visto são muitas as vantagens para todas as pessoas envolvidas num negócio imobiliário. Vale dizer que de um lado temos segurança para o proprietário que verá seu imóvel cuidado por profissional qualificado e habilitado. E de outro segurança para o corretor de imóveis que garante sua remuneração no caso de venda.

Para o comprador também há segurança porque ele sabe que aquele profissional está autorizado a vender o imóvel pretendido. Desta forma evidente que

³⁴ TEPEDINO, Gustavo. Questões controvertidas sobre o contrato de corretagem. In: *Temas de Direito Civil*. 3. ed. Rio de Janeiro, Renovar, 2004. p. 135.

o contrato de corretagem com EXCLUSIVIDADE é documento essencial nas transações imobiliárias porque comprova sua existência.

Por fim, vale lembrar ainda que ao CRECI compete a fiscalização dos anúncios de venda de imóveis por expressa previsão legal disposta na Resolução – COFECI n.º 458/95. Tal circunstância ocorre por força de lei, mas também por respeito aos bons corretores e à dignidade da profissão, pois devem ser punidos severamente os corretores e imobiliárias que insistirem em fazer publicidade sem autorização de venda exclusiva.

8.1 NOVA LEI DO CORRETOR DE IMÓVEIS ASSOCIADO 13.097/15

No início deste ano a presidente Dilma Rousseff sancionou a medida provisória 656, convertida na Lei nº 13.097 e publicada em 20/01/2015 no Diário Oficial da União.

A referida medida rata, dentre várias diretrizes, do regime de trabalho do corretor de imóveis, que poderá operar em sistema de associação com as imobiliárias.

Em outras palavras, a relação entre corretores e imobiliárias não acarretará em qualquer vínculo empregatício ou previdenciário, mantendo a autonomia do profissional.

O instrumento particular utilizado para celebrar o acordo de vontade do corretor de imóvel e a imobiliária deverá ser registrado no Sindicato da Categoria.

De acordo com Marcos Lopes, vice-presidente de Comercialização do Secovi-SP: “Esta lei formaliza a relação entre corretores e imobiliárias que atuam nesse modelo há mais de 40 anos, e trás segurança jurídica para as partes.”³⁵

Para entender melhor a grande alteração jurídica, far-se-á necessário a análise do Capítulo XIV que dispõe a respeito “Da Profissão de Corretor de Imóveis”:

Art. 139. O art. 6º da Lei no 6.530, de 12 de maio de 1978, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 2º a 4º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º:
“Art. 6º
§ 1º

³⁵ LOPES, Marcos. *Lei do Corretor de Imóveis Associado é sancionada*. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/noticias/lei-do-corretor-de-imoveis-associado-e-sancionada/8867/Acesso> em: 15 mai. 2015.

§ 2º O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis.

§ 3º Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical.

§ 4º O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943." (NR) [...]

Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ 1º As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito.(Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 2º O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 3º Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 4º O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)³⁶

Na prática a idéia do legislador foi excluir as características inerentes a um contrato de trabalho e criar uma figura ativa no setor previdenciário.

As mais importantes modificações se dão no acréscimo dos parágrafos 2º ao 4º, ao artigo 6º, possibilitando aos corretores de imóveis passarem a terem a possibilidade se associarem a uma ou mais imobiliárias, sem, no entanto, perderem

³⁶ BRASIL. Lei nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015. Providencias [Internet]. Brasília, DF; 1998. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13097.htm>. Acesso em: 9 abr. 2015. 9.

a sua característica de profissionais autônomos ou criarem vínculo empregatício ou previdenciário com as mesmas. Essa associação se dá através da celebração de um contrato específico de associação, no qual as partes determinarão quais as funções que cabem a cada uma das partes contratantes, imobiliária e corretores associados, além de determinarem a forma com que os resultados referentes às intermediações imobiliárias realizadas pelos contratantes serão partilhados. Esses contratos devem ser registrados nos sindicatos de corretores de imóveis, que devem, obrigatoriamente, fornecerem assistência às partes. Onde não houver sindicato de corretores de imóveis, os contratos poderão ser registrados nas delegacias da Fenaci (Federação Nacional de Corretores de Imóveis).

O contrato de associação, porém, não obriga às partes a nenhum tipo de contraprestação uma à outra, como troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não se encontrem configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício, previstos no art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT. Para que não seja descaracterizado o propósito de tal contrato, continuam sendo observados se não existem na relação entre imobiliária e o corretor os fatos caracterizadores do vínculo empregatício, e se não está sendo o contrato de associação usado como uma forma de burlar uma situação fática de exploração de mão de obra sem direitos trabalhistas e previdenciários.

Existe um modelo padrão de contrato utilizado pelas imobiliárias atualmente **(anexo III)**.

Em suma é cedo para analisar o cenário contractual dos corretores de imóveis associados perante ao mercado imobiliário, entretanto, tendo em vista o grande passo legislativo podemos esperar grandes mudanças nesse setor.

9 EXTINÇÃO DO CONTRATO

Rememorando o conceito de corretagem como:

A convenção pela qual uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, imprescindível para que haja imparcialidade na intermediação, se obriga, mediante remuneração, a obter para outrem uma ou mais negócios, conforme as instruções recebidas, ou a fornecer-lhe as informações necessárias para a celebração de contrato.³⁷

O Código Civil, no capítulo destinado à espécie (CAPÍTULO XIII – DA CORRETAGEM), silencia sobre as formas de extinção do contrato de corretagem. No entanto, tais formas, pese o silêncio do Código de regência, não demandam maiores ilações, senão vejamos:

9.1 FORMAS DE EXTINÇÃO

- a) Cumprimento da obrigação, ou seja, com a conclusão do negócio objeto do contrato. Nesse sentido é a dicção expressa do artigo 725, do Código Civil: “A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes”.

Para Maria Helena Diniz (2013, p. 493),

Nesse instante termina a função do corretor; mas, se o negócio não se realizar porque uma das partes se arrependeu, haverá mediação, pois o corretor não é responsável pela consumação do negócio. Executado estará o contrato de corretagem se houve aproximação útil de pessoas por intermédio do corretor.³⁸

E a jurisprudência segue a mesma orientação:

O contrato de corretagem terá por finalidade pôr em acordo comprador e vendedor. Depois que isso é conseguido, em documento devidamente

³⁷ DINIZ, Maria Helena. *Tratado teórico e prático dos contratos*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 382.

³⁸ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*,. 25ª ed. São Paulo: Saraiva, vol 3, 2009. P. 458.

formalizado, fará o corretor jus à comissão. Tal atividade não é, portanto, de êxito contratual, mas de intermediação (RT, 528:212).

A mediação consumar-se-á precisamente no momento em que aparecer o acordo de vontade entre os contratantes, mercê da aproximação levada a efeito pelo mediador, quando então estará terminada a sua função (RT, 513:244).

- b) Consenso entre as partes (distrato), que leva a revogação da opção ou a revogação da autorização de venda;
- c) Renúncia pelo intermediário: se a renúncia ocorrer após a conclusão do negócio, ela se restringirá à remuneração (comissão) do mediador/corretor;
- d) Impossibilidade de execução do contrato: Inadmitido pretender validar o contrato em ocorrendo situações de caso fortuito e força maior, que impeçam à consecução do fim a que se destina o pacto;
- e) Abandono: hipótese de distanciamento dos interessados das condições previamente definidas, sem que haja consenso.
- f) Decurso do prazo: em havendo prazo certo, o contrato extingue-se com o decurso do mesmo. Acerca dessa forma de extinção é a fala da jurisprudência:

Ação declaratória – A relação jurídica resultante de um contrato de corretagem se extingue, pura e simplesmente, com a extinção do prazo, máxime quando este é indubitoso porque estipulado por escrito. Inexistência de causa *debendi* (TJDF – Ap. Cív. 1.743 – Rel. Milton Sebastião Barbosa).

- g) *Pela morte de qualquer das partes*: o contrato de corretagem envolve atividade pessoal e intransmissível. Em ocorrendo a morte do mediador/corretor implicará na extinção do pacto, o mesmo ocorrendo na hipótese de falecimento do comitente;
- h) *Pela incapacidade de qualquer das partes*: via de regra, a incapacidade das partes acarreta a extinção do contrato, com a ressalva, na hipótese de incapacidade do comitente, de que o seu representante legal poderá deliberar sobre eventual prosseguimento do contrato;
- i) *Pela falência de qualquer das partes*: na hipótese de decretação da falência de qualquer das partes haverá a extinção do contrato. Se, porventura, o mediador/corretor cumpriu com a sua obrigação e o comitente tiver contra ele decretada a falência, restará àquele habilitar o

seu crédito (consustanciado na comissão) nos autos do processo de falência.

10 COBRANÇA JUDICIAL DA CORRETAGEM

Segundo Silvio de Salvo Venosa:

O corretor somente fará jus à remuneração, denominada geralmente comissão, se houver resultado útil, ou seja, aproximação entre o comitente e o terceiro resultar no negócio, nos termos do art. 725 acima transcrito. Nesse sentido, se não for concretizada a operação, a comissão será indevida, por se tratar a intermediação de contrato de resultado. Persiste o direito à remuneração, em princípio, se o negócio não se realiza por desistência ou arrependimento do comitente. O corretor compromete-se a obter um resultado útil. Se não ocorre esse deslinde em sua conduta, a remuneração não é devida. É matéria a ser examinada no caso concreto, nem sempre de fácil deslinde. Esse aspecto é enfocado pelo citado art. 725 do novo Código.

Estatui o art. 724 do Código que a remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e usos locais. Tratando-se de negócio que teve origem na prática mercantil, sempre a utilização do usos e costumes será importante para o deslinde das questões. É importante recordar que a remuneração será devida sempre que o negócio for concluído em decorrência da aproximação realizada pelo corretor, ainda que esgotado o período de exclusividade concedido ou dispensado o corretor. Essa posição, que traduz a consolidação do pensamento jurisprudencial, foi coroada pelo art. 727 do novo Código.³⁹

Para perseguir o crédito consubstanciado na comissão, o mediador/corretor poderá valer-se dos seguintes meios judiciais:

10.1 EXECUÇÃO

Se o mediador/corretor detiver documento escrito, subscrito por duas testemunhas, poderá valer-se do processo de execução, pois dotado de eficácia executiva, *ex vi* do inciso II, do artigo 585, do Código de Processo Civil, com a ressalva de Antônio Carlos Mathias Coltro⁴⁰ de que “é necessário, contudo, que em tal escrito conste a expressa afirmação de ter ele realizado seu trabalho, daí decorrendo a obrigação do comitente ao pagamento”.

Dessa forma, não terá valor, como título executivo, a opção ou documento em que o mediador seja autorizado ou incumbido de encontrar interessado no negócio,

³⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: contratos em espécie*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003. p. 566-567.

⁴⁰ COLTRO, Antônio Carlos Mathias. *Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 177-178.

porquanto faltará, para a execução, a prova da prestação do serviço por ele. Assim já se decidiu:

O contrato particular de corretagem – pelo qual o corretor se obriga a aproximar as partes, desenvolvendo trabalho para a conclusão do negócio, e percebe pelo serviço prestado remuneração – não pode ser considerado título executivo extrajudicial (art. 585, II, do CPC), pois depende da prova do serviço prestado” (RT, 568:187).

Quanto a deficiência do título executivo extrajudicial já se manifestou nosso Tribunal Paulista⁴¹:

Ora, o documento público ou particular, apto a ensejar a atividade executiva há de preencher os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade. Na falta de um desses elementos, perde a característica de título executivo, tornando-se necessário o processo de conhecimento.

Portanto, **somente o título hábil, na forma e na essência, é que possibilita o manejo do processo de execução.** Aliás, '*nulla executio sine titulo*', proclama vetusta parêmia latina. No caso concreto, como bem decidiu o julgador monocrático, 'Não se pode cindir tal contrato, para considerá-lo título executivo em relação à embargada, pois seu direito está entrosado com o negócio efetuado pelas partes, não podendo ser enfocado fora desse contexto' (fís. 76).

Desta maneira, era mesmo de rigor a extinção da execução, cabendo à exequente, se o caso, valer-se do processo de conhecimento para deduzir a sua pretensão. (grifo do autor).

Na falta de título executivo extrajudicial a embasar a execução, o mediador/corretor poderá valer-se de outros meios para perseguir o seu crédito, dentre os quais, ação monitória e ação de cobrança, melhor analisadas nos próximos tópicos.

10.2 AÇÃO MONITÓRIA

A ação monitória possui disciplina nos artigos 1.102-A a 1.102-C, do Código de Processo Civil:

Art. 1.102-A - A ação monitória compete a quem pretender, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, pagamento de soma em dinheiro, entrega de coisa fungível ou de determinado bem móvel.

⁴¹ 35ª Câmara de Direito Privado, Ap. 9050832-89.1997.8.26.0000, Rel. Des. Mendes Gomes, julg. 23.05.2011.

Art. 1.102-B - Estando a petição inicial devidamente instruída, o Juiz deferirá de plano a expedição do mandado de pagamento ou de entrega da coisa no prazo de quinze dias.

Art. 1.102-C - No prazo previsto no art. 1.102-B, poderá o réu oferecer embargos, que suspenderão a eficácia do mandado inicial. Se os embargos não forem opostos, constituir-se-á, de pleno direito, o título executivo judicial, convertendo-se o mandado inicial em mandado executivo e prosseguindo-se na forma do Livro I, Título VIII, Capítulo X, desta Lei.

§ 1º - Cumprindo o réu o mandado, ficará isento de custas e honorários advocatícios.

§ 2º - Os embargos independem de prévia segurança do juízo e serão processados nos próprios autos, pelo procedimento ordinário.

§ 3º - Rejeitados os embargos, constituir-se-á, de pleno direito, o título executivo judicial, intimando-se o devedor e prosseguindo-se na forma prevista no Livro I, Título VIII, Capítulo X, desta Lei.⁴²

Quanto a possibilidade do manejo de ação monitória para *recebimento de soma em dinheiro* decorrente de corretagem decidiu nosso Eg. Tribunal de Justiça⁴³:

Ação monitória. Comissão de corretagem. **Obrigação de pagar quantia determinada assumida em contrato de autorização para venda, com exclusividade, de imóvel rural.** Compra e venda realizada e registrada no cartório imobiliário. Notificação extrajudicial expedida referente à cobrança da comissão de corretagem devida. **Conjunto probatório idôneo que caracteriza prova escrita sem eficácia executiva.** Possibilidade. Sentença anulada. - Apelação provida.

[...]

Verte dos autos que o autor firmou com os réus contrato de autorização para venda, com exclusividade, de imóvel rural objeto de posterior contrato de compromisso particular de compra e venda, mediante o qual estes se obrigaram a participar da remuneração devida a título de comissão de corretagem no valor de 5% (cinco por cento), sobre o valor da transação, até o limite do preço a priori estipulado para a venda do imóvel a saber, R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) -, e, caso efetivada a venda por preço superior ao estipulado na avença, a importância seria de mais 2% (dois por cento), perfazendo o percentual total de 7% (sete por cento) do valor do imóvel (fls. 18/19).

A fls. 20/26, o autor demonstrou que a compra e venda se concretizou, no valor de R\$ 1.390.000, 00, tendo sido registrada no cartório imobiliário. No entanto, afirma-se, na inicial, que a comissão de corretagem avençada foi paga apenas parcialmente, restando devida a quantia faltante. Carreou-se aos autos, outrossim, cópia da notificação extrajudicial expedida pelo 1.º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Presidente Prudente referente à cobrança da comissão de corretagem faltante (fls. 27). Diante desse arcabouço probatório, é possível inferir, em tese, a existência do direito alegado, sendo cabível a propositura da ação monitória para a cobrança da comissão de corretagem, uma vez assumida, em documento particular desprovido de eficácia executiva, a obrigação de pagar

⁴² BRASIL. *Código civil*. 53.ed. São Paulo: Saraiva; 2002.

⁴³ 25ª Câmara de Direito Privado, Ap. 0001398- 45.2010.8.26.0482, Rel. Des. Edgard Rosa, julg. 09.05.2012.

quantia certa (percentual sobre o valor do imóvel alienado), consoante previsão do art. 1102-A, do Código de Processo Civil. Nesse sentido, a propósito, vem se posicionando o Colendo Superior Tribunal de Justiça: "A prova escrita prevista pelo artigo 1.102a do Estatuto Processual deve ser compreendida como aquela que possibilite ao magistrado dar eficácia executiva ao documento, ou seja, que lhe permita inferir a existência do direito alegado. (...) Desde que seja idôneo para demonstrar a aparência do direito apto a autorizar a expedição do mandado injuntivo, 'qualquer documento escrito que não se revista das características de título executivo é hábil para ensejar a ação monitória.'" (STJ REsp. 874.179/PR Rel. Ministro Humberto Martins Segunda Turma j. 27/02/2007 - DJ 09/03/2007 p. 302)

A ação monitória, a teor do art. 1.102, 'a', do CPC, tem base em prova escrita sem eficácia de título executivo. A prova escrita consiste em documento, que embora não prove diretamente o fato constitutivo do direito, possibilite ao juiz presumir a existência desse direito alegado. O procedimento injuntivo tem por objetivo obviar a formação do título executivo por meio da simplificação do processo de conhecimento e da concessão de exequibilidade ao título executivo, ou seja, dar-lhe a certeza, a liquidez e a exigibilidade de que é destituído. (STJ REsp. 735.351/RS Rel. Ministro Luiz Fux Primeira Turma J. 12/06/2007 - DJ 23/08/2007 p. 210)

Ademais, a via monitória não fecha as portas à instrução probatória. Com efeito, o processo monitório conjuga técnicas relacionadas ao processo de conhecimento e de execução, em uma só base processual, empenhando-se em abreviar a espera pela tutela jurisdicional. Assim é que, se o réu entende não ser devida a obrigação exigida pelo autor, poderá deduzir embargos, nos termos do artigo 1.102-C, do Código de Processo Civil, abrindo vasto campo contraditório. Esta é a lição do Desembargador Humberto Theodoro Júnior, *in verbis*: "Por outro lado, se o réu entende que não está obrigado à prestação reclamada pelo autor, poderá produzir embargos, transformando o procedimento em contraditório, com toda a amplitude da ação ordinária, independentemente de penhora ou depósito.

[...] Assim, não se elimina propriamente o contraditório do processo de conhecimento, mas transfere-se do autor para o réu a faculdade de instaurá-lo. (grifo nosso)

Nessa conformidade, em face de documentos que justificam o crédito, mas que não contêm a eficácia típica dos títulos executivos extrajudiciais, viável a cobrança de comissão de corretagem via monitória.

10.3 AÇÃO DE COBRANÇA.

O mediador/corretor também poderá manejar ação de cobrança que, de acordo com o valor da causa, poderá tramitar pelo rito ordinário ou sumaríssimo.

A inicial da ação de cobrança, independente do rito que seguir, deverá observar as disposições constantes dos artigos 276 a 288, do Código de Processo Civil, e a competência será ditada pelas regras constantes do artigo 327, do mesmo *Codex*. Desse modo, rege-se pela regra de que o pagamento dar-se-á no domicílio do devedor, salvo disposição contrária estabelecida pelas partes, ou decorrer da lei, da natureza da obrigação ou das circunstâncias do caso concreto.

A ação poderá ser proposta por corretor/mediador não registrado perante o CRECI.

Em havendo *opção*, o documento que a comprova deverá acompanhar a preambular da ação de cobrança, pois constitui o instrumento e a prova da mediação.

O autor da ação de cobrança poderá valer-se de todos os meios de prova admitidos para provar o que alega (artigo 333, I, do Código de Processo Civil).

Sobre o tema prova, de relevo a jurisprudência de nossos tribunais estaduais:

Cobrança de comissão. Corretagem sobre venda de posto de gasolina. Contrato sem forma especial, que pode ser inequivocamente demonstrado por prova testemunhal. Necessidade, no entanto, que suas premissas sejam efetivamente evidenciadas. Prova, até pela própria autora, reconhecida como vacilante e imprecisa. Não demonstração do ajuste. Pedido improcedente. Recurso desprovido. (DP) Declaração de voto do Des. Hilario Alencar (TJ/RJ – Ap. Cív. 1990.001.04191 – Rel. Marcus Faver).

Prova – Testemunhal – Exclusiva admissão em ação de cobrança de comissão de corretagem – Possibilidade – Caso em que não há contrato escrito – Recurso parcialmente provido. No caso de cobrança de comissão pela intermediação na venda de imóvel, admite-se prova exclusivamente oral, se não há contrato escrito. (TJ/SP – Ap. Cív. 257.084-2 – Rel. Gildo dos Santos).

Prova – Testemunhal – Validade - Contrato de corretagem – Cobrança - Mediação realizada em compra e venda de imóvel rural – Existência de contrato verbal entre corretor e vendedor – Valor do mesmo que não excedeu o décuplo do salário-mínimo na data de sua celebração – Possibilidade de ser testemunhalmente provado, nos termos do art. 401 do CPC – Carência afastada. (TJ/SP, Ap. Cív. 134.467-2 – Rel. Camargo Viana).

Se o autor se desincumbir de provar o alegado, poderá obter pronunciamento favorável ao seu pleito. Por fim, o mediador/corretor tem o prazo prescricional de 5 (cinco) anos para promover a cobrança da comissão (artigo 206, §5º, inciso II, do Código Civil).

11 A CORRETAGEM E OS TRIBUNAIS BRASILEIROS

Merecem atenção, ainda, as questões submetidas à apreciação das Cortes pátrias envolvendo a corretagem, seja para esclarecimento acerca das celeumas envolvendo dita modalidade contratual, seja para referenciar o posicionamento adotado pelos Tribunais acerca de determinados temas.

Uma das questões costumeiramente levadas à apreciação dos Tribunais pátrios decorre da atribuição ao promissário comprador do ônus de remunerar o corretor imobiliário contratado pela promissária vendedora em empreendimentos imobiliários.

Faz a empreendedora-vendedora constar do contrato firmado com o pretense adquirente a responsabilidade deste para com a remuneração das empresas contratadas pela primeira para intermediar a venda dos imóveis incorporados.

Todavia, é pacífico o entendimento dos Tribunais de que a remuneração é devida por quem contratou os serviços de corretagem, não podendo tal ônus ser transferido ainda que por contrato ao promissário comprador. *In verbis*:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DE RESCISÃO E DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS – PROPOSITURA POR PROMISSÁRIO COMPRADOR CONTRA A PROMITENTE VENDEDORA E A INTERMEDIADORA DO NEGÓCIO – ALEGAÇÃO DE FALTA DE CONDIÇÕES FINANCEIRAS PARA O ADIMPLEMENTO TOTAL DO PREÇO – RESILIÇÃO DECRETADA – **COMISSÃO DE CORRETAGEM ATRIBUÍDA A QUEM A CONTRATOU** – **NULIDADE DA CLÁUSULA QUE ATRIBUI ESTA OBRIGAÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR** – “VENDA CASADA” – OFENSA AO ART. 39, I, DO CDC – VALORES ADIANTADOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COMO PARTE DO PREÇO ESTABELECIDO PARA O NEGÓCIO – POSSIBILIDADE DE O JUIZ, RESCINDINDO O CONTRATO, ESTABELECE O MONTANTE A SER DEVOLVIDO AO COMPRADOR INADIMPLENTE – IMÓVEL QUE NÃO CHEGOU A SER ENTREGUE AO AUTOR – RETENÇÃO DE 10% DAS QUANTIAS PAGAS QUE SE REPUTA SUFICIENTE PARA RESSARCIMENTO DOS PREJUÍZOS OPERACIONAIS DAS CORRÉS – ORDEM DE RESTITUIÇÃO DE 90% – RECURSO DO AUTOR PROVIDO [...]

Com efeito, é praxe antiga no mercado que a obrigação de pagar os serviços do corretor é do vendedor e não do comprador. No caso dos autos, porém, consta da referida proposta que esta obrigação é do comprador.

Mas, como já decidiu este Tribunal em recentíssimo julgamento de caso análogo envolvendo a própria corrê, LPS Brasil Consultoria de Imóveis S/A, tal estipulação é nula, porque ao interessado na aquisição do imóvel não foi dada a opção de não contratar este serviço. [...](grifo nosso)⁴⁴

⁴⁴ TJ/SP – 1ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0227741-47.2008.8.26.0100. Rel. Des. Elliot Akel. j. 02.07.2013, v.u..

No Acórdão paradigma, tem-se, pois, o reconhecimento da incidência do Código de Defesa do Consumidor em favor do promissário-adquirente, protegendo-o de injusta cláusula contratual que a ele transferia o ônus de remunerar intermediadora de negócios contratada pela promissária vendedora.

Outra questão que vem sendo trazida à apreciação dos Tribunais é a da cumulação da cobrança de corretagem e da chamada Taxa SATI⁴⁵.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. ATRASO DA RÉ PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS. OCORRÊNCIA. EXCESSO DE CHUVA E FALTA DE MATERIAIS E MÃO-DE-OBRA QUE SE CARACTERIZAM COMO FORTUITO INTERNO, INCAPAZ DE AFASTAR A RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. MORA, ENTRETANTO, QUE DEVE RESTAR LIMITADA, NOS EXATOS TERMOS DO CONTRATO, AO PERÍODO COMPREENDIDO DO TERMO FINAL DO PRAZO DE TOLERÂNCIA À EXPEDIÇÃO DO 'HABITE-SE'. CLÁUSULA QUE PREVÊ A DILAÇÃO DO PRAZO POR 180 DIAS QUE É VÁLIDA E NÃO TRADUZ ABUSIVIDADE. CASO, CONTUDO, EM QUE INDEVIDA A APLICAÇÃO DA PENALIDADE DE 2% PELO ATRASO À MÍNGUA DE PREVISÃO CONTRATUAL OU LEGAL PARA A HIPÓTESE. LUCROS CESSANTES QUE DEVEM SE LIMITAR AO EQUIVALENTE A 0,5%, AO MÊS, SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DESCABIMENTO DA PRETENSÃO ATINENTE À DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. **TAXA 'SATI', ENTRETANTO, QUE, À MÍNGUA DE ESPECÍFICA CONTRAPRESTAÇÃO DIVERSA ESTÁ A SUGERIR 'BIS IN IDEM' EM RELAÇÃO AOS SERVIÇOS DE CORRETAGEM.** ALTERAÇÃO EM PARTE DA DECISÃO, AFASTADAS AS QUESTÕES PRELIMINARES DA RÉ. RECURSO DE APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDO.⁴⁶

Ao considerar que os chamados “serviços de assessoria técnica imobiliária” (análise e levantamento de documentação a fim de viabilizar o negócio imobiliário) estão incluídos na atividade do corretor, os Tribunais têm entendido que a cobrança da referida “taxa SATI” seria ilegal por caracterizar *bis in idem* e, portanto, têm condenado as construtoras – quando não as intermediadoras – a restituir os citados valores.

Outro ponto reiteradamente debatido pelos Colegiados pátrios é a questão do momento em que se concretiza a atuação do corretor. Em que pese a aparentemente clara dicção do art. 725 do Código Civil, inúmeros são os embates

⁴⁵ Taxa SATI (Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária) é uma despesa costumeiramente imposta pelas construtoras aos adquirentes de imóveis na planta relativa à administração da documentação do comprador e de todo o processo para a efetivação do financiamento do imóvel adquirido.

⁴⁶ TJ/SP – 6ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0180389-88.2011.8.26.0100. Rel. Des. Vito Guglielmi. j. 27.06.2013.

visando definir se incidente a exceção da parte final do referido artigo sobre os casos práticos ou não. Serve de referência interessante julgado do E. TJ/SP:

EMENTA

APELAÇÃO – DECLARATÓRIA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – SERVIÇO PRESTADO – APERFEIÇOAMENTO DO CONTRATO – ART. 252 RITJSP.

– **A comissão de corretagem é devida a partir do momento em que o contrato em negociação seja realizado, ajustando as partes o preço, o objeto e as condições**, pouco importando, para recebimento da comissão, o posterior arrependimento ou a inexecução do pacto inteligência do art. 725, do Código Civil;

– Manutenção da decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo. RECURSO NÃO PROVIDO.⁴⁷

Segundo do referido julgado consta, pois, tem-se como **momento de concretização** da negociação – e, por conseguinte, da atuação do corretor e da incidência da taxa de corretagem – aquele em que aceitam as partes uma os termos da outra, atingindo o patamar de perfeição da congruência das vontades.

Se, a partir daí, não se concretiza o negócio, passa a ser fato estranho à esfera de atuação do corretor, cuja prestação já se encerrou, sendo-lhe devida, pois, a remuneração previamente acordada.

Prosseguindo, em que pese a sua aparente ilegalidade, é devida a comissão de corretagem ao mediador **ainda que desprovido de registro profissional**. É uníssono o posicionamento das cortes pátrias nesse sentido, consignando que em que pese possíveis consequências noutras esferas, não se pode legalizar o enriquecimento sem causa daquele que se beneficiou dos serviços por circunstância alheia à relação contratual entabulada; *verbis*:

Corretagem. Serviço efetivamente prestado. Comissão devida independentemente da prova do registro profissional do autor. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido.

[...]

De resto, a sentença não merece reparo, porquanto traduz orientação já antiga e sedimentada sobre a possibilidade de remuneração de serviços de corretagem efetivamente prestados, independentemente do registro profissional de quem os presta.

A própria Suprema Corte, diante da disposição do artigo 7º da Lei 4.116/62, então vigente, julgou inconstitucional condicionar ao registro profissional o pagamento de comissão por serviços de intermediação imobiliária efetivamente prestados (RTJ 58/279). Corroborando a tese de que devido o

⁴⁷ TJ/SP – 20ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0037802-69.2009.8.26.0405. Relª. Desª. Maria Lúcia Pizzotti. j. 17.06.2013.

pagamento mesmo inexistente registro no CRECI, vale conferir RT 814/252 e, pela sua vasta remissão, vetusto aresto do então 2º TAC-SP, que está in Ap. civ. n. 605.716-0/6, j. 24.05.2001. Mais recentemente: STJ, Resp. n. 185.823, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 14.10.2008. Certo que a atuação sem registro pode ensejar consequências outras, de natureza penal ou administrativa. Mas não pode autorizar o enriquecimento sem causa de quem se valeu e aproveitou dos serviços prestados.⁴⁸

Quanto à prescrição da pretensão do recebimento da comissão de corretagem, é uníssona a jurisprudência no sentido de aplicação à atividade de corretagem do prazo prescricional asseverado no inciso II do §5º do art. 206 do Código Civil – o quinquenal, aplicável às pretensões dos profissionais liberais em geral.

“COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM – PRESCRIÇÃO INOCORRENTE – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 206, § 5º, II DO CC – PRAZO DE CINCO ANOS (...)”⁴⁹

Por fim, vale ressaltar, ainda, que à atividade de corretagem oferecida ao público – ainda que de valores mobiliários – incidem as regras do Código de Defesa do Consumidor. Eis julgado da Egrégia Corte Paulista:

MEDIAÇÃO – AÇÃO MONITÓRIA – Corretagem de valores mobiliários – Incidência das regras do CDC – Demais questões idênticas à defesa apresentada em embargos monitórios – Ofensa ao efeito devolutivo recursal – Inteligência do art. 515, do Código de Processo Civil – Embargos improcedentes – Recurso desprovido.⁵⁰

São os ora arrolados os precedentes de maior relevância dentre os julgados do Egrégio Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, a servirem de referência e esclarecimento acerca do contrato de corretagem.

⁴⁸ TJ/SP – 1ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0299162-72.2009.8.26.0000. Rel. Des. Claudio Godoy. j. 18.06.2013.

⁴⁹ TJ/SP – 25ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 9123888-38.2009.8.26.0000. Rel. Des. Edgard Rosa. j. 27.06.2013.

⁵⁰ TJ/SP – 35ª Câmara de Direito Privado. Apelação n

12 CONCLUSÃO

Buscou-se através do presente, e espera-se de forma satisfatória, traçar os básicos aspectos jurídicos que envolvem os contratos de corretagem imobiliária em sua forma essencial, sem que se pretendesse, por óbvio que é dada a extensão da matéria, esgotar o assunto em comentário.

Após referida análise, pode-se, com inabalável certeza, consignar que os básicos aspectos do contrato de corretagem imobiliária não têm sua complexidade relacionada ao volume das negociações intermediadas ou tampouco à sua natureza, mas sim às circunstâncias pessoais das partes, cujo consenso deve estar fidedignamente representado no contrato firmado.

Por assim dizer os usos e costumes da sociedade brasileira, tornou o referido instrumento adaptável a situações corriqueiras do dia a dia, sem que houvesse acompanhamento correlato do Poder Judiciário.

Pode-se, ainda, consignar a ideia de que o contrato de corretagem é, dentre os regulados pelo Código Civil, um dos sobre o qual menos pairam controvérsias conceituais, restando apenas à prática contratual as divergências naturais da vida civil.

Por fim, merece ainda comentário a generalidade e superficialidade que tratado o tema no Código Civil de 2002, seguindo tendência há muito notada no ordenamento jurídico pátrio: a de adoção de microsistemas conexos e submissos a uma regra generalista – a do Código. Tal figura se depreende, como apontado, da própria Lei de Corretagem Imobiliária, que regula de forma mais específica e profunda a matéria.

Indubitavelmente, a corretagem figura, hoje, dentre uma das figuras comerciais de maior importância, seja pelo vulto que as intermediações têm tomado, seja pela importância que assumiu no cenário empresarial nacional e internacional, tornando-se o contrato que a regula instrumento jurídico em constante aperfeiçoamento e de notável complexidade.

Portanto a expectativa encontra-se em cima da Lei 13.067 sancionada neste ano, ainda muito recente para formar opinião e consolidar decisões, porém impactante o suficiente para criar mudanças no cenário atual.

REFERÊNCIAS

ANTUNES JUNIOR, Antonio Carlos. Contrato de corretagem no novo Código Civil. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 8, n. 64, 1 abr. 2003 . Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/3901>>. Acesso em: 15 set. 2013.

COELHO, Fábio Ulhoa. O crédito ao consumidor e a estabilização da economia. *Revista da Escola Paulista de Magistratura*, São Paulo, volume 1, pagina 97, 1996.

COLTRO, Antônio Carlos Mathias. *Contrato de corretagem imobiliária: doutrina, jurisprudência e regulamentação*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. *Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

GAGLIANO, P. S; FILHO, R. P. *Novo curso de direito civil: contrato, teoria geral*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. *Novo curso de direito civil: contrato e espécie*. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

GOMES, Orlando. *Transformações gerais do direito das obrigações*. São Paulo: Revistas dos Tribunais, São Paulo, 1967.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais*. 6. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações*. 5. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2008.

JUNQUEIRA, Gabriel. J. P. *Corretagem e transação imobiliária no novo código civil*. São Paulo: Edipro, 2004.

MACHADO, Costa (Org). *Código civil interpretado*. 4. ed. São Paulo: Manole, 2011.

MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no código de defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 4. ed. rev. atual. e amp. São Paulo: RT, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: introdução ao direito civil. Teoria geral de direito civil*. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

_____. *Instituições de direito civil*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SILVA, Viviane Mandato Teixeira Ribeiro. *O contrato de corretagem no Código de Defesa do Consumidor e no novel Código Civil*. 2014. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=1623>. Acesso em: dia mês abreviado 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2003.

_____. *Direito civil: parte geral*. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2008.

_____. *Direito civil: contratos em espécie*. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2009.