

CONTRATO DE CORRETAGEM

Patricck Ferrão Custódio

Djenifer Moratelli

Ruan Pablo da Rosa

Victória Damin de Vargas

Resumo

A celebração do contrato de corretagem é prática comum na nossa sociedade. Esse tipo de acordo é fundamental para aprimorar a prestação de serviços, sendo recorrente no cotidiano. A mediação traz vantagens significativas para os contratantes, poupando tempo e esforço ao lidar com os detalhes das transações comerciais. Apesar da falta de materiais disponíveis, este trabalho tem como objetivo esclarecer os conceitos essenciais relacionados ao contrato de corretagem, além de analisar as normas relevantes no nosso sistema jurídico.

1 INTRODUÇÃO

Este estudo tem como propósito explorar o contrato de corretagem, cujas origens remontam a um período anterior ao estabelecimento do direito comercial. O termo "intermediação" tem suas raízes no latim "mediatio" (ato de intervir, de intermediar), descrevendo uma prática destinada a aproximar partes interessadas na realização de transações.

O agente intermediário é aquele que facilita negociações comerciais, agindo como um elo entre as partes envolvidas em um acordo legal. A regulamentação da intermediação via contrato pelo Código Civil brasileiro de 2002 teve uma importância crucial, dada a complexidade das mudanças sociais, especialmente no setor imobiliário, demandando uma análise mais aprofundada e uma legislação elucidativa sobre essa prática ancestral. Com base nesses pressupostos, o intuito deste estudo é interpretar os dispositivos

relacionados ao contrato de corretagem, destacando a principal modificação introduzida pelo Código Civil de 2002, que estabeleceu a responsabilidade do intermediário nos contratos de intermediação.

Os objetivos específicos incluem definir o contrato de corretagem, examinar as principais alterações promovidas pelo Código Civil nesse contexto e analisar a responsabilidade contratual e extracontratual do intermediário. Para alcançar esses objetivos, a metodologia adotada compreendeu uma revisão bibliográfica de obras e periódicos especializados, além da pesquisa de artigos disponíveis na internet.

2 DESENVOLVIMENTO

A prática do contrato de corretagem remonta a épocas anteriores à formação do direito comercial. A expressão "mediação", originária do latim, descreve uma atividade com o objetivo de facilitar acordos entre partes interessadas. A ocupação de corretor, conhecida no Direito Romano como conciliador, ganhou destaque na Idade Média, sendo Justiniano o primeiro a empregar o termo "mediador".

Durante o período medieval, os mediadores eram reconhecidos, embora de maneira distinta dos intermediários contratuais, e desempenhavam funções similares aos conciliadores romanos. Em Portugal, a profissão foi regulamentada pelas Ordenações Afonsinas, estabelecendo direitos e deveres para os agentes intermediários. No Brasil, os primeiros registros de intermediação remontam à chegada da família real portuguesa em 1807, impulsionando o desenvolvimento do mercado imobiliário e, por conseguinte, das transações comerciais.

Com a promulgação do Código Comercial de 1850, a intermediação foi tratada de forma específica, classificando os intermediários como auxiliares do comércio. O Código Civil de 1916 considerava o contrato de corretagem como atípico, carecendo de uma previsão legal clara, o que ocasionava divergências na doutrina e jurisprudência. Somente com o advento do Código Civil de 2002, houve a regulamentação expressa da intermediação, definindo suas obrigações, comissões devidas e responsabilidades do

intermediário. Esta análise busca contextualizar a evolução histórica do contrato de intermediação no Brasil, desde suas origens até a regulamentação atual, ressaltando sua importância e impacto no cenário jurídico e comercial.

CONCEITO DO CONTRATO DE CORRETAGEM NO BRASIL

O dispositivo do artigo 722 do Código Civil brasileiro fornece uma definição do contrato de intermediação:

"Art. 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."

Vários estudiosos apresentam suas interpretações do contrato de intermediação:

Pontes de Miranda lê a intermediação como sendo atividade intermediária entre pessoas interessadas em realizar ou contratar algum ato em nome de outrem; é uma mediação, remunerada, em negociações de natureza comercial ou cível, geralmente envolvendo atos comerciais devido à natureza dos negócios visados.

Waldemar Ferreira compartilha dessa visão ao descrever a intermediação como o contrato pelo qual particulares e comerciantes contratam intermediários ou agentes auxiliares do comércio para comprar e vender mercadorias e produtos comerciais.

Maria Helena Diniz acrescenta que o intermediário tem o papel de unir os interessados em um contrato, buscando conciliar seus interesses e aconselhando sobre as condições de sua celebração. Ele atua como intermediário, colocando em contato as pessoas interessadas em celebrar um acordo, obtendo dados ou satisfazendo suas necessidades. Portanto, entende-se que o contrato de intermediação é aquele em que o intermediário, de forma imparcial por não estar vinculado às partes que desejam concluir um contrato futuro entre si, as aproxima, esclarece dúvidas e fornece informações, sendo remunerado pelo resultado.

No contrato de corretagem, o intermediário ou corretor não está ligado às partes até a efetiva conclusão do contrato, momento em que surge a relação jurídica entre o mediador e as partes interessadas. O contrato de intermediação difere do contrato de mediação, pois o intermediário não é imparcial, mas sim parte interessada em satisfazer os interesses de uma das partes contratantes. Ele atua como intermediário entre as partes, autorizado a agir em nome delas.

Ao contrário do mediador, o intermediário declara e comunica a efetivação do acordo entre as partes. O Código Civil brasileiro trata ambos os institutos de forma similar.

PREVISÃO ANTERIOR DO CONTRATO DE CORRETAGEM

O Código Civil de 1916 não tratava do contrato de intermediação ou mediação, sendo atribuída ao Código Comercial a regulamentação da profissão de intermediário nos artigos 36 a 67, classificando-o como um colaborador do comércio. Contudo, essa regulamentação se restringia à atividade profissional dos intermediários, que se resumia em facilitar a comunicação entre os comerciantes.

Por outro lado, o Código Civil de 2002 não apenas regulamenta a profissão dos intermediários, mas também os contratos de intermediação em todas as suas formas.

CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS DO CONTRATO DE CORRETAGEM

As características legais do contrato de corretagem incluem sua natureza bilateral, acessória, onerosa, aleatória e consensual. Este tipo de contrato é bilateral, dado que envolve compromissos mútuos entre os envolvidos: o intermediário se compromete a executar uma tarefa específica, enquanto o comitente é responsável por remunerá-lo pelo resultado de seu trabalho. Ele é considerado acessório, pois depende da existência de um contrato principal, surgindo para garantir a execução deste último. Funciona como um meio para concluir o contrato principal. Além disso, é oneroso, acarretando vantagens e desvantagens financeiras para ambas as partes. Por ser aleatório, o contrato de corretagem envolve um elemento de risco ou incerteza. O intermediário pode não receber remuneração se o negócio não

se concretizar, mesmo após seus esforços para obter a concordância das partes. Por fim, é consensual, já que é formalizado apenas com o consentimento expresso das partes, sem a necessidade de formalidades específicas. Pode ser estabelecido por escrito ou verbalmente, e qualquer meio de prova aceito legalmente pode ser utilizado para confirmar sua existência.

ESPÉCIES DE CORRETORES

Existem duas espécies de corretores: os oficiais e os livres. Os oficiais possuem fé pública e são investidos em cargos públicos, como os intermediários de valores, mercadorias, navios, operações de câmbio, seguros e fundos públicos. Já os intermediários livres não são oficialmente designados, mas atuam como intermediários de forma contínua em atividades não reservadas aos intermediários oficiais, como os intermediários de imóveis e de espetáculos públicos.

FORMAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

O contrato de corretagem pode ser encerrado de diversas maneiras, incluindo a conclusão do negócio, arrependimento de uma das partes, morte do intermediário ou do comitente, término do prazo contratual, incapacidade do intermediário, impossibilidade ou ilicitude da operação, rescisão, falência do intermediário, nulidade do negócio, renúncia do intermediário ou impossibilidade de realização por caso fortuito ou força maior.

OBRIGAÇÕES DO CORRETOR

O corretor tem a responsabilidade de facilitar o encontro entre as partes interessadas em contratar, atuando com cuidado e prudência. Deve estabelecer contato entre o cliente e possíveis interessados no negócio, oferecendo orientação sobre sua conclusão e buscando harmonizar os interesses envolvidos. Além disso, é obrigação do intermediário fornecer todas as informações pertinentes ao cliente sobre o progresso do negócio e seus riscos.

A remuneração do intermediário está sujeita à conclusão de seus serviços e pode ser fixa, variável ou híbrida, dependendo do acordo entre as partes ou das práticas locais. O intermediário tem direito à remuneração assim

que alcançar o resultado previsto no contrato de intermediação, mesmo que o negócio não se concretize devido ao arrependimento das partes.

3 CONCLUSÃO

A evolução da sociedade e do ambiente empresarial, juntamente com a abertura do mercado e o aumento da competição, provocaram uma transformação completa na realidade brasileira desde os anos de 1916. Esse cenário impulsionou a necessidade de um novo arcabouço regulatório, levando à promulgação do Código Civil de 2002, que passou a regular o contrato de intermediação e a proteger os interesses de terceiros. O contrato de intermediação, conforme descrito pelo Código Civil de 2002, trouxe mudanças substanciais na atividade do intermediário, ampliando suas obrigações como profissional e fornecendo ao contratante informações cruciais para uma decisão mais fundamentada. Dada a relevância notável do tema nos dias atuais, este estudo foi realizado para avaliar a conduta ética, diligente e prudente do intermediário frente às novas demandas e responsabilidades estipuladas pela legislação vigente.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, José Luiz Gavião de. Contrato de Corretagem. Cadernos de Direito, Piracicaba, v. 3, 2004.

Bueno, José Geraldo Romanello; Menezes, Daniel Francisco Nagao. Contrato de corretagem ou de mediação no direito brasileiro. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Geraldo-Romanello/publication/316619549_MEDIATION_OR_BROKERAGE_AGREEMENT_IN_THE_BRAZILIAN_LAW/links/5908211a4585152d2e9ffd2cf/MEDIATION-OR-BROKERAGE-AGREEMENT-IN-THE-BRAZILIAN-LAW.pdf. Acesso em: 14 de maio de 2024.

DIAS, Felipe W. A história do mercado imobiliário no Brasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-historia-do-mercado-imobiliario-no-brasil/1299451371>. Acesso em: 14 de maio de 2024.

FERREIRA, Waldemar Martins. Instituições de Direito Comercial: o estatuto das obrigações e os títulos de crédito. 4 ed. São Paulo: Max Limonad, 1958, p. 641.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Tratado de Direito Privado: parte especial. Rio de Janeiro: Borsoi, 1963.

Superior Tribunal de Justiça. Contrato de Corretagem.

Disponível em:

<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=contrato+de+corretagem&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 14 de maio de 2024.

Sobre o(s) autor(es)

Djenifer Moratelli, acadêmica 5ª fase, Curso de Direito, djenifermoratelli5@gmail.com

Ruan Pablo da Rosa, acadêmico, 5ª fase, Curso de Direito, ruanpablo0211@gmail.com

Victoria Damin de Vargas, acadêmica, 5ª fase, Curso de Direito, vihdamin@gmail.com

Patrick Ferrão Custódio, docente do curso de graduação em Direito na Universidade do Oeste de Santa Catarina - Unoesc, Videira. E-mail: patrick.custodio@unoesc.edu.br.