

Contrato de Corretagem

Prof^a. MSc. Maria Bernadete Miranda

Corretagem

- O vocábulo "corretor", vem do verbo correr, em seu significado semântico quer dizer:
- O que anda, procura, agencia negócios comerciais ou civis, serve de intermediário em compras e vendas de bens.

Corretagem

- Corretores são profissionais autônomos, que poderão trabalhar individualmente ou constituírem-se em forma de sociedade, cuja função será a aproximação de pessoas na realização de um negócio, mediante o pagamento de uma remuneração denominada corretagem.

Natureza Jurídica

- O trabalho de corretor é feito através de um contrato de mediação ou corretagem.
- A natureza jurídica deste contrato deixa de ser uniforme, pois, alguns consideram intermediação, outros mandato e, ainda, há os que entendem ser uma locação de serviços .

Corretagem

- *“É mais aceitável a doutrina que vê na corretagem um contrato autônomo, muito embora bastante aproximado do mandato ou da comissão. A privatividade dos corretores para a prática de determinados atos, a sua intermediação, agindo sempre no interesse de aproximar as partes, fazem com que o contrato de corretagem seja considerado um contrato autônomo, que não se confunde integralmente com o contrato de comissão”.*

Fran Martins

Corretagem

- *"Pela corretagem uma pessoa se obriga, mediante remuneração, a obter para outra um ou mais negócios".*

Código Comercial 1850, artigo 588

Corretagem

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

Código Civil, artigo 722



Função do Corretor

- O corretor em sua função de intermediador, serve às partes como aproximador na realização de um negócio, seja motivando, ajustando acordo, acertando preço e no preparo da documentação para realização do negócio.
- Deve prestar ao cliente todos os esclarecimentos sobre a segurança ou risco do negócio.

Função do Corretor

- O corretor é obrigado a se conduzir com toda diligência, de sorte a satisfazer, juridicamente, os futuros contraentes, não devendo propiciar a realização de contratos nulos ou anuláveis.
- Indiferente, porém, que sejam, ou não, proveitosos.

Função do Corretor

- 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.



Função do Corretor

- O corretor deverá, 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.



Função do Corretor

- O corretor deverá atender com zelo seus clientes, de forma cordial, conhecer o perfil e oportunidades do mercado.
- Função específica é a de vender, comprar ou administrar negócios, conhecendo as disposições legais.
- Função básica reside no servir de intermediário, aproximando as partes para o fechamento do negócio.

Exercício da Profissão

- Constituição Federal brasileira de 1988, em seu artigo 5, XIII, assegura ao corretor a liberdade e o exercício do seu mister, mas estabelece a condição de que sejam atendidas as qualificações que a lei estabelecer.
- As qualificações são as prescritas no Código Civil e em leis especiais das diversas categorias de corretores.

Exercício da Profissão

- A lei dá liberdade ao exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, mas exige a sua qualificação em órgão competente da classe.
- Não basta ter a qualificação, pois é necessário estar inscrito no órgão competente e sob sua fiscalização e disciplina.

Remuneração

- A remuneração que o corretor recebe por seus serviços denomina-se comissão (corretagem).
- A palavra corretagem indica a função do corretor com a finalidade de realizar uma operação ou negócio, recebendo, como intermediário, uma percentagem ou até mesmo uma contribuição sobre o valor do negócio estabelecido entre as partes.

Remuneração

- A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

Artigo 724 Código Civil

Remuneração

- A corretagem é uma forma particular de prestação de serviços, onde o intermediador, uma vez concluído o negócio, esgota sua função de corretor ou atividade, fazendo por merecer a remuneração, ainda que haja arrependimento de qualquer das partes.

Remuneração

- 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.

Artigo 725, Código Civil

Remuneração

- A comissão somente poderá ser exigida do vendedor no caso de ter sido convencionada com o corretor através de uma cláusula expressa.
- O contrato de corretagem não está sujeito a qualquer formalidade externa, nem mesmo quando tenha por objeto qualquer contrato que deva ser celebrado por escritura pública.

Remuneração

- Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor;
- Mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.

Artigo 726 Código Civil



Nulidade do Contrato

- Contrato de corretagem será nulo sempre que lhe faltar qualquer dos elementos essenciais dos contratos em geral.
- **Exemplo:** mútuo consenso e objeto possível.



Obrigações do Corretor

- O corretor tem obrigação de proceder com boa fé e lealdade para com seu contratante, não lhe sendo permitida qualquer atividade contrária aos interesses deste, seja dificultando a realização do contrato, ou, tornando-o mais oneroso.

Dispensa do Corretor

- Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida;
- Igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Artigo 727, Código Civil

Contrato Realizado

- A comissão contratada com o corretor só lhe será devida quando o contrato visado se tenha realizado, ou seja deverá estar validamente concluído.
- É lícito às partes convencionarem que a comissão será devida ainda que o contrato não se tenha realizado, ou então pelo menos que o corretor seja indenizado das despesas feitas com as respectivas diligências.

Pagamento da Corretagem

- Normalmente o pagamento da corretagem compete ao vendedor, porém é discutível, pois ambas as partes aproveitam da situação e não somente uma delas, pois, o vendedor receberá o seu dinheiro e o comprador o negócio desejado, sendo que o corretor trabalhou para ambos e não somente para o vendedor.

Pagamento da Corretagem

- Sendo a corretagem, uma espécie do contrato de prestação de serviços, aquele que os contratou, deverá pagar a comissão.
- Tanto pode ser o vendedor como o comprador.
- De forma geral, é o vendedor quem sempre contrata os serviços de corretagem.
- Porém certas vezes o comprador é quem solicita os serviços do corretor.

Pagamento da Corretagem

- O corretor deverá contratar por escrito, para não haver divergências quanto à comissão devida.
- Em caso de dúvida, ou silêncio, a responsabilidade quanto ao pagamento dos serviços prestados, será apenas por conta do vendedor.

Prova do Contrato

- A corretagem deverá estar sempre revestida de um contrato escrito perante duas testemunhas para que não resulte em dúvidas.
- Quando verbal, tratando-se de um contrato informal, depende apenas da vontade das partes para a efetivação do negócio.



Prova do Contrato

- Requer a comprovação, inclusive por testemunha, de que foi autorizado a fazer corretagem e que foi convencionaada a comissão e realizado o negócio.
- O contrato pode ser provado por todos os meios permissíveis em direito, ainda que a remuneração seja superior à taxa legal.

Recurso Ordinário

Procedimento Sumaríssimo

- Decisão N° [058303/2005-PATR](#) .
- Relator(a): IRENE ARAIUM LUZ

■ EMENTA

- RELAÇÃO DE TRABALHO - SERVIÇOS DE CORRETAGEM - COMPETÊNCIA DESTA JUSTIÇA ESPECIALIZADA.
- O contrato de corretagem, ainda que conduza ao resultado visado (aquisição do bem imóvel), está atrelado ao *serviço* de “intermediação” *prestado* pelo corretor, caracterizando, pois, a *relação de trabalho*, razão pela qual revela-se patente a competência material da Justiça do Trabalho (art. 114, I, da CF/88), o que não se confunde com a *relação de consumo* em sentido estrito, a qual não se inclui no âmbito da competência desta Especializada, vez que possui como objeto o *produto ou o serviço consumível*, tendo em mira a *defesa de direitos do cidadão na condição de consumidor*, nos termos da Lei nº 8.078/90.

Recurso Ordinário

- Decisão N° [025948/2006-PATR](#) .
Relator(a): JOSÉ ANTONIO PANCOTTI

- **EMENTA**

CORRETOR DE SEGUROS. RELAÇÃO DE EMPREGO. REQUISITOS. Não obstante a expressa previsão da Lei n.º 4.594/64, de que não se forma vínculo emprego entre o profissional de **corretagem** de seguros e sociedade seguradora, nada impede que a Justiça do Trabalho reconheça vínculo empregatício, nesta tipo de relação de trabalho, se estiverem presentes os requisitos essenciais para sua configuração. É que esta relação de trabalho pode dar-se igualmente sob o manto do art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho.

Recurso Ordinário

- Decisão N° [015948/2009-PATR](#) .
- Relator(a): TEREZA APARECIDA ASTA GEMIGNANI

- **EMENTA**

CONTRATO DE **CORRETAGEM**. FRAUDE. RECONHECIMENTO DO VÍNCULO EMPREGATÍCIO. A comprovada prestação de serviços em condições de subordinação configura o vínculo empregatício, nos termos do art. 3º da CLT e revela que houve a constituição de pessoa jurídica com a finalidade de fraudar a legislação trabalhista, o que afasta a aplicação da Lei 4.594/64. Inteligência do art. 9º da CLT ante o princípio da primazia da realidade.

Referências Bibliográficas

- BERTOLDI, Marcelo M. **Curso avançado de direito comercial**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.
- COELHO, Fábio Ulhoa - **Curso de direito comercial**. São Paulo: Saraiva, 2008.
- NEGRÃO, Ricardo - **Manual de direito comercial e de empresa**. São Paulo: Saraiva, 2009.
- REQUIÃO, Rubens - **Curso de direito comercial**. São Paulo: Saraiva, 2007.