

Breves considerações sobre Corretagem

Para melhor compreensão sobre o tema é necessário traçar paralelo e conceituar preliminarmente o instituto da mediação, a qual, como o próprio nome já diz, trata-se da intervenção de uma pessoa em negócios alheios.

Entendem-se como intermediários nos negócios jurídicos o mandatário, o comissário, o agente de negócios, bem como o representante comercial, ou seja, todo comerciante em sentido lato é um intermediário.

Contudo, eles não se confundem entre si, nem se identificam com o corretor, que é também um intermediário.

Da mesma forma, não basta dizer que a mediação é a intervenção de uma pessoa entre duas outras, e que o corretor é um intermediário, pois a definição jurídica do corretor não está fundada apenas neste aspecto. Conforme os ensinamentos de Antonio Carvalho Neto, para que a interferência de uma pessoa em negócios de outrem, se qualifique como mediação, são necessários certos requisitos:

i) cometimento a uma pessoa de conseguir interessado para certo negócio;

ii) aproximação, feita pelo corretor, entre terceiros e o comitente (aquele que incumbe alguém, mediante o pagamento de uma comissão, de executar certos atos em seu nome e sob sua direção e responsabilidade);

iii) conclusão do negócio entre o comitente e o terceiro, graças à atividade do corretor.

Portanto, a mediação é a interferência feliz de um terceiro, feita sob a promessa de recompensa, entre duas ou mais pessoas, levando-as a concluir determinado negócio.

Chamar esta atividade, o trabalho de intervenção, interferência, intercessão, corretagem, ou como quer que seja, desde que realizado com o

intuito de conseguir interessados que preencham as condições do comitente, não passa de mediação.

O Corretor

A mediação é um fenômeno natural derivado das leis econômicas, e o corretor, economicamente, é uma figura tipicamente capitalista, filho da economia liberal, onde se observa a prevalência da lei máxima da economia, a lei da oferta e da procura.

A figura do corretor é inconciliável com um Estado de economia dirigida, onde a iniciativa particular e a especulação comercial inexistem. Em uma economia ditatorial a atividade do corretor se retrai pela vontade do legislador, com fixação de preços, direção de produção e controle de distribuição.

O corretor não é parte, não fica nem de um lado nem de outro de qualquer dos contratantes, não representa nenhuma das partes envolvidas na negociação, não fala nem por um nem pelo outro, permanece no meio. O corretor transmite a oferta à procura e realiza diligências para que o terceiro se enquadre as condições do comitente. Em um exemplo diário, o corretor de seguros não se posiciona a favor nem do segurado, nem tão pouco da Seguradora, ele realiza a oferta à procura e busca enquadrar as necessidades do primeiro às condições da segunda.

É um terceiro que não figura nos contratos, tendo como característica a circunstância de manter-se alheio ao negócios que agencia, não se confundindo com o procurador, o comissário, o locador de serviços, que figuram como partes contratantes.

O corretor, para que realize suas atividades com esmero deve estar atento com as condições do mercado, entender seus mecanismos, conhecer a legislação pertinente, com o objetivo de não apresentar produtos sem garantias, tornando-se ferramentas para tecer com o fio das informações a trama do negócio, demonstrando as vantagens do produto, aproveitamento econômico, resolvendo situações, desfazendo impressões errôneas, com o objetivo de promover o acordo das vontades das partes.

Em casos particulares, as companhias de seguros e capitalização promovem tábuas especiais demonstrativas de suas vantagens sobre as demais, quer pelo valor das mensalidades, quer pela probabilidade dos sorteios, em face do seu número, etc., tudo com o objetivo de auxiliar o corretor no seu trabalho de convencer o terceiro das vantagens do negócio, levando-o a fecha-lo.

O Contrato de Corretagem e sua Remuneração

O contrato de corretagem ou de mediação, embora de larguíssimo uso entre nós, apenas foi disciplinado pelo Código Comercial (arts. 36 a 67) no que se refere à profissão dos corretores, como agentes auxiliares do comércio, sendo que o Código Civil de 1916 nem mesmo os considerou, sendo tal falha sanada no Novo Código Civil, nos arts. 722 a 729.

Os artigos supra mencionados objetivam disciplinar o contrato e não a profissão dos corretores, sendo as modalidades de corretores reguladas por leis específicas, tais como: Lei 6.530/78, regula a profissão de corretor de imóveis; Lei 4.594/64, Lei 7.944/89 e Circular 202/2002 da SUSEP, regula a profissão de corretor de seguros e títulos de capitalização; Circular 1.533/89 do Banco Central e Resolução BACEN 2.202/95, regula as intermediações de operações de câmbio.

O regime civil da corretagem baseia-se no princípio da autonomia das vontades, de modo que as relações entre comitente e corretor permitirão convenções contrárias às normas, que, em grande parte, têm caráter supletivo.

A atividade do corretor traduz-se em obrigação de fazer, que se desenvolve mediante esforços empregados para a convergência de interesses opostos ou mesmo coincidentes de outras pessoas. O corretor não tem culpa se o acordo firmando entre as partes não for cumprido, devendo receber a devida remuneração.

Tal preceito é claro no art. 725 do Código Civil: *"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"*.

Portanto, o corretor tem direito à remuneração pela aproximação das partes que acordaram sobre o negócio firmado, mesmo que, posteriormente, se modifiquem as condições ou o negócio venha a ser rescindido ou desfeito, inclusive por arrependimento de qualquer dos contratantes. Por óbvio, não poderia ser diferente visto que a intermediação realizada pelo corretor concluiu-se, antes da desistência.

Quanto a comissão, Spencer Vampré esclarece: *"a comissão só é devida ao corretor, depois de concluídos os seus serviços, pelo acordo das partes, embora mais tarde não seja este efectivamente levado a efeito, ou haja arrependimento"*.

A comissão será devida ainda que o dono do negócios, caso não havendo prazo determinado para a corretagem, vier a dispensar o corretor, e o negócio venha a ser realizado em razão da atividade do corretor, ora, tal entendimento não pode ser diferente visto que a conclusão do ato negocial, ainda que posterior, se deu em função da intermediação do corretor.

No que tange o valor das comissões esclarece o art. 724 do Código Civil que: "Art. 724. 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."

Isto posto, conclui-se que o contrato de corretagem tem como objetivo firmar acordo entre o comprador e o vendedor, após tal conclusão, traduzido em regra em valor econômico, terá o corretor direito a comissão, não possuindo nenhuma relação com o êxito contratual (arrependimento posterior, não conclusão do contrato ou desavença entre as partes contratantes), mas sim, de intermediação.

Para a validade do contrato de corretagem são necessários os mesmos requisitos exigidos a todo contrato: capacidade do agente; licitude e possibilidade do objeto, sob pena de nulidade, possuindo ainda como características jurídicas: *bilateralidade* (gera obrigações para o corretor de executar a atividade de mediação e ao comitente, no caso de sucesso do corretor, remunera-lo); *acessoriedade* (sua existência está ligada a outro contrato que será concluído); *onerosidade* (há vantagens e benefícios patrimoniais recíprocos); *aleatoriedade* (depende de um evento futuro e incerto que é a conclusão do negócio); *consensualidade* (consenso das partes).

Da Ação de Cobrança de Corretagem

Compete ao corretor ou seus herdeiros, contra o comitente ou terceiros interessados para pedir o pagamento da corretagem convencionada, ou o que for arbitrado, e a que fez jus pela realização de uma determinada mediação.

Parece-nos indiscutível que o corretor ou seus herdeiros poderão ingressar em juízo para haver os valores devidos de corretagem concluída por sua atuação.

O direito de recebimento da comissão, após a conclusão da mediação incorpora-se ao patrimônio do corretor, resultando em um crédito do corretor contra o comitente, que pode ser cedido a outrem, e por sua morte, passa aos seus herdeiros.

Conforme sugere Antonio Carvalho Neto, deve o corretor provar:

- a) que foi constituído pelo comitente, seu corretor, em certos negócios, sob tais condições, percebendo tal corretagem;
- b) que foi-lhe dada uma autorização verbal ou uma opção escrita, pelo prazo de tanto tempo;

c) que, no prazo marcado, ele conseguiu interessado para o negócio, nas condições desejadas;

d) que pôs em contato o comitente e o terceiro, logrado fazê-los acordar no negócio, que ficou, assim, definitivamente concluído;

e) que, entretanto, o comitente;

i) ou desistiu do negócio;

ii) ou fingiu abandoná-lo, para fraudar-lhe a corretagem;

iii) ou efetuou, no prazo da opção, diretamente ou por intermédio de outro agente, o mesmo negócio;

iv) ou obstou-lhe a conclusão por qualquer modo.

f) ou o terceiro:

i) depois de fechá-lo, arrependeu-se.

Thiago Carvalho Santos

Pós-graduado em Direito Tributário e Sócio do escritório Carvalho Santos Advogados

Informações Bibliográficas (NBR 6023:2002)

SANTOS, Thiago Carvalho. Breves considerações sobre Corretagem. **SADireito**, 20 dez. 2005. Disponível em: <www.sadireito.com.br/index.asp?lr=area.asp&area=5&texto=4684>. Acesso em: 4 jul. 2006.