

**XXV CONGRESSO DO CONPEDI -
CURITIBA**

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

EDNA RAQUEL RODRIGUES SANTOS HOGEMANN

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN

Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP

Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC

Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:

Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches – UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)

Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF

Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDI

Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC

Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG

Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA

Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

D598

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UNICURITIBA;

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza, Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-304-7

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: o papel dos atores sociais no Estado Democrático de Direito.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Congressos. 2. Direito Civil Contemporâneo.

I. Congresso Nacional do CONPEDI (25. : 2016 : Curitiba, PR).

CDU: 34



XXV CONGRESSO DO CONPEDI - CURITIBA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

O XXV Congresso Nacional do CONPEDI – CURITIBA-PR, realizado em parceria com a UNICURITIBA, apresentou como tema central CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SUSTETÁVEL: o papel dos atores sociais no Estado Democrático de Direito”.

Uma tal temática suscitou intensos debates desde a abertura do evento e desdobramentos no decorrer da apresentação dos trabalhos e da realização das plenárias. Particularmente, a questão do papel dos atores sociais mereceu destaque no Grupo de Trabalho “Direito Civil Contemporâneo II”, na medida em que inequivocamente sensíveis transformações foram sentidas em relação aos institutos do Direito Civil que lastreiam as relações interpessoais que se acercam do princípio da dignidade da pessoa humana e da plenitude da cidadania.

Sob a coordenação do Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza, da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-MG) e da Profa. Pós-Dra. Edna Raquel Hogemann Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro -Universidade Estacio de Sá (UNESA /UNIRIO), o GT “Direito Civil Contemporâneo II” promoveu sua contribuição, com exposições orais e debates que se caracterizaram tanto pela atualidade quanto pela profundidade dos assuntos abordados pelos expositores.

Eis uma breve síntese dos trabalhos apresentados:

Sob o título Da autonomia da vontade à autonomia privada: a evolução do princípio basilar do direito contratual, Mark Pickersgill Walker e Joana de Souza Sierra discorreram sobre a dificuldade de definição da autonomia privada decorrente do fato de que ela é a feição contemporânea da autonomia da vontade. Refletem sobre a ascensão e crise desses conceitos, tecendo considerações críticas e possíveis contornos para a autonomia.

Afonso Soares De Oliveira Sobrinho e Clarindo Ferreira Araújo Filho apresentaram o trabalho intitulado Usucapião extrajudicial e a função social dos cartórios, cujo foco centrou-se numa revisão das teorias possessórias abraçadas pelo sistema legal pátrio, bem como, por meio de pesquisa bibliográfica, revistas as espécies e características desse importante instituto de aquisição de propriedade e à função social dos cartórios.

Precedentes judiciais. Uma possibilidade de harmonização entre a liberdade e o conteúdo econômico do contrato, e sua função social, da autoria de Rodrigo Brunieri Castilho, abordou o instituto dos precedentes previstos no CPC/2015, como forma de colmatação e harmonização entre o publicização e o liberalismo contratual.

Os requisitos de admissibilidade da perda de uma chance em acórdãos do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, de Barbara Bedin e Rosemari Pedrotti de Avila, analisou o instituto da perda de uma chance relativamente novo no ordenamento jurídico brasileiro, por meio do estudo de caso, a partir de três decisões do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul para verificar qual o entendimento dos julgadores a respeito da temática, pela falta de legislação expressa.

Wagner da Silva Botelho de Souza e Isabel Gouvêa Mauricio Ferreira apresentaram o trabalho intitulado: “A evolução da boa-fé objetiva no ordenamento jurídico brasileiro: análise da aplicabilidade nos contratos de seguro”. Analisaram a evolução da boa-fé objetiva e sua aplicação nos contratos de seguro, buscando a compreensão deste princípio quando aplicado a uma modalidade contratual específica.

Fernanda Macedo Guimarães e Luiza Helena Gonçalves apresentaram o artigo intitulado: “O marco civil da internet e a polêmica dos bloqueios judiciais”, que promoveu uma leitura reflexiva em torno dos principais pilares da Lei nº 12.965/2014, entre eles a neutralidade, a privacidade e a responsabilidade, busca-se diagnosticar a legalidade e a eficácia destes bloqueios judiciais.

“A indenização da perda de uma chance: o que considerar? ”, da autoria de Bruno Terra de Moraes, discutiu a responsabilidade civil pela perda de uma chance como instrumento de tutela da pessoa humana em um contexto de aumento das hipóteses de danos ressarcíveis.

“Considerações práticas acerca da responsabilidade objetiva”, da autoria de César Augusto de Castro Fiuza e Bruno de Almeida Lewer Amorim, discutiram a prática da responsabilidade objetiva nas relações de consumo, especialmente no que diz respeito à substituição da culpa pelo risco da atividade. Analisaram as causas excludentes de responsabilidade do Código de Defesa do Consumidor, tendo como referencial alguns julgados, de modo a perquirir se a jurisprudência reflete uma responsabilidade baseada no risco ou se a reparação segue se baseando na culpa.

Michely Vargas Delpupo e Jose Geraldo Romanello Bueno, apresentaram o trabalho intitulado: “Breves considerações sobre o contrato de corretagem ou de mediação à luz do

Código Civil brasileiro e legislações estrangeiras”, nele buscaram esclarecer os principais conceitos decorrentes do contrato de corretagem, bem como analisar as normas pertinentes que tratam destas questões do contrato de corretagem em nosso ordenamento jurídico e na legislação estrangeira.

“O negócio jurídico na empresa “pontocom” e aspectos de sua problemática no contemporâneo direito civil brasileiro” da autoria de Eliana Maria Pavan de Oliveira e Maristela Aparecida Dutra, traça parâmetros de delimitação do negócio jurídico virtual, aplicáveis metodicamente às Empresas “Pontocom” no âmbito das relações civis e consumo.

Tereza Rodrigues Vieira apresentou o trabalho intitulado: “A autodeterminação das pessoas transgênero e cisgênero e o reconhecimento da adequação do registro civil”, tendo como objetivo refletir sobre a autodeterminação das pessoas transgênero e cisgênero com vistas ao reconhecimento da sua identidade civil no tocante ao prenome e ao gênero atribuídos ao nascer.

“Tomada de decisão apoiada: uma reflexão acerca do novo instituto”, da autoria de Débora Nogueira Esteves e Lucas Campos de Andrade Silva promove uma breve reflexão acerca do novo instituto jurídico, previsto no artigo 1.783-A do Código Civil brasileiro, instituída pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência, constituindo uma visão crítica sobre os desafios, perspectivas e possibilidades deste novo modelo que valoriza a autonomia da pessoa com deficiência e preza por sua inclusão no convívio social.

Eduardo Felipe Nardelli e Priscila Zeni de Sá apresentaram o trabalho intitulado: “Responsabilidade civil médica e perda de uma chance”, que aborda os dois casos em que poderá haver responsabilidade pela perda de uma chance na seara médica.

“A responsabilidade civil dos notários e registradores” , da autoria de Carina Goulart da Silva e Guilherme Augusto Faccenda, investiga os posicionamentos doutrinário e jurisprudencial a respeito da responsabilidade civil dos notários e dos registradores quanto aos danos causados a terceiros no exercício da delegação.

Sob o título “Eficácia do princípio da igualdade nas relações jurídicas entre particulares: entre a liberdade e a igualdade”, Thiago Penido Martins promoveu um estudo sobre a eficácia do princípio da igualdade no âmbito das relações jurídicas privadas contratuais, analisando em que medida os particulares, estão vinculados ao direito fundamental à igualdade.

Marcelo Farina de Medeiros apresentou o trabalho intitulado: “ Função social do contrato: da autonomia da vontade à eticidade”, objetivando contribuir com a análise da evolução das teorias contratualista, na perspectiva de uma quebra de paradigma, ensejando um marco histórico no Direito Negocial, a partir do qual a função social do contrato passa a reger a extensão da autonomia das partes.

O trabalho intitulado: “A publicidade comparativa sob aspectos da auto-regulamentação publicitária e consumeristas”, dos autores Leticia Lobato Anicet Lisboa e Leonardo Da Silva Sant Anna, busca determinar se a publicidade comparativa se trata de prática ilícita que não deve ser admitida no ordenamento jurídico ou se pelos critérios do ordenamento pode ser praticada.

Jossiani Augusta Honório Dias e Muriana Carrilho Bernardineli apresentaram o trabalho intitulado: “A busca pelo belo e a responsabilidade civil do médico em cirurgia plástica estética”, em que pela utilização do método indutivo, discutem a responsabilidade civil dos profissionais médicos na realização de cirurgias plásticas estéticas.

Finalmente, Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann e Marcelo Pereira dos Santos apresentaram o trabalho intitulado: “Família, casamento e descompassos normativos do Código Civil Brasileiro no Século XXI” em que estabelecem uma interface entre vida prática, legislação vigente e fenômenos culturais vivenciados pelas famílias e analisam os descompassos normativos do Código Civil, demonstrando a necessidade de ajustes pontuais no texto legal, a fim de evitar interpretações equivocadas que venham a macular a dignidade humana.

Profa. Dra. Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann - UNIRIO-UNESA

Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - PUC-MG

**BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE O CONTRATO DE CORRETAGEM OU DE
MEDIAÇÃO À LUZ DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO E LEGISLAÇÕES
ESTRANGEIRAS**

**BRIEF CONSIDERATIONS ABOUT THE BROKERAGE CONTRACT OR
MEDIATION ACORDING TO THE BRAZILIAN CIVIL CODE AND FOREIGN
LAWS**

Michely Vargas Delpupo ¹
Jose Geraldo Romanello Bueno ²

Resumo

O contrato de corretagem é um dos contratos que encontramos com frequência em nosso dia a dia, sendo necessário para a circulação de riquezas e aperfeiçoamento de serviços. A mediação é boa para aquele que contrata o corretor porque lhe economiza tempo e o desgaste de procurar interessados em um negócio. Pouco se publicou até hoje sobre este tipo de contrato. O objetivo deste trabalho é esclarecer os principais conceitos decorrentes do contrato de corretagem, bem como analisar as normas pertinentes que tratam destas questões do contrato de corretagem em nosso ordenamento jurídico e na legislação estrangeira.

Palavras-chave: Contrato de corretagem, Contrato típico, Direito civil

Abstract/Resumen/Résumé

The brokerage contract is frequently used in our daily life. It is an important contract for the circulation of wealth and improvement of brokerage services. Mediation is a key element for those who hire a broker, since it saves time and avoids the unpleasant duty of looking for someone who is interested in buying a property. Little is published to date in Brazil about this type of contract. The objective of this study is clarify the key concepts of a brokerage contract and analyze relevant issues resulting from a brokerage contract in both brazilian and foreign law systems.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Brokerage contract, Typical contract, Civil law

¹ Professora de Direito Civil no Centro Universitário Adventista de São Paulo, Campus Engenheiro Coelho e doutoranda em Direito Civil na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC/SP.

² Professor de Direito Civil na Universidade Presbiteriana Mackenzie de Campinas e doutorando em Direito Civil na Universidade de São Paulo - USP.

INTRODUÇÃO

É certo que o surgimento dos corretores ou mediadores é mais antigo que a formação do direito comercial. A palavra mediação vem do latim *mediatio* (intercessão, intervenção) e é a atividade desempenhada por uma pessoa com o intuito de aproximar outras, tendo em vista a efetivação de negócios que interessam a estas.

O corretor é a pessoa ou empresa que promove negócios alheios, atuando como um conciliador, unindo as partes para efetivarem um negócio jurídico.

O contrato de corretagem recebeu regulamentação recentemente através do Código Civil de 2002. Foi de fundamental importância a normatização da corretagem, uma vez que nossa sociedade vive em grandes transformações, como por exemplo o segmento imobiliário, exigindo-se estudos mais profundos sobre estes profissionais, bem como uma legislação capaz de esclarecer qualquer dúvida a respeito desta milenar profissão.

No que se refere ao contrato de corretagem, há que se questionar se é admitida ou não a remuneração pelo corretor do *over price*, ou seja, a diferença obtida pelo corretor, que extrapola o preço fixado? Além do almejado, dever-se-á pagar um valor além do contratado? Além disso, se as partes formalizarem o negócio diretamente, porém, se a aproximação delas se der em virtude da atuação do corretor, a remuneração ao corretor é devida? E, se por acaso, um dos contratantes desistir da compra de um imóvel, o corretor fará jus à taxa de corretagem? Finalmente, havendo expressamente cláusulas de exclusividade, o corretor sempre fará jus a remuneração? Pretende-se, de uma forma clara e sucinta, responder estas questões no decorrer da pesquisa.

Para tanto, o objetivo geral deste trabalho é examinar os artigos pertinentes ao contrato de corretagem, bem como salientar a principal modificação no Código Civil de 2002 que levou a responsabilização do corretor nos contratos de corretagem. Como objetivos específicos, analisar a decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça, que decidiu sobre a taxa de corretagem na compra de imóveis. Além disso, fazer uma análise crítica da legislação atual sobre o tema contrato de corretagem no Brasil e em alguns países europeus e na América do Norte.

O presente trabalho traz, inicialmente, uma breve evolução histórica do contrato de corretagem no Brasil até os dias atuais. A partir dessa apresentação, em um segundo momento, exporemos o conceito de corretagem e a etimologia do termo corretor. Destaque é dado no capítulo 4, quando abordaremos especificamente as características do contrato de corretagem e as espécies de corretores. Concluída essa abordagem, o capítulo 5 trata das obrigações dos corretores e sua remuneração. Em seguida, no capítulo 7 será elencada a

jurisprudência atual sobre o contrato de corretagem. Por fim, completando o trabalho, no capítulo 8 será exposta a legislação estrangeira sobre o tema proposto.

A metodologia deste trabalho foi estritamente a consulta bibliográfica de livros e revistas mais atuais disponíveis sobre o tema, tanto na legislação pátria quanto na estrangeira. Além disso, foi utilizado também a pesquisa de artigos publicados na internet e análise de jurisprudência sobre o assunto.

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CONTRATO DE CORRETAGEM

A corretagem é muito mais antiga que a formação do direito comercial. O palavra mediação vem do latim *mediatio*, que significa intercessão ou intervenção, sendo a atividade desempenhada com o fim de aproximar outras, tendo como fim a efetivação de negócios que a estas possam interessar (CARVALHO NETO, 1991, p.13).

A atual profissão de corretor foi conhecida no Direito Romano como *conciliador que leva as partes a concluírem um contrato* (WALD; GLANZ, 1979, p. 119-130.). Foi Justiniano, pela primeira vez, que utilizou a palavra mediador; porém, foi só na idade média que o mediador ganhou importância, estabelecendo uma ação própria ao corretor, visando a cobrança de comissão, sendo proporcional à qualidade e importância do negócio que intervinham (*sic tamen, ut his modus esse debeat, et quantitatis et negotii in quo operula ista defuncti sunt*) (SALVADOR, 1964, p. 34).

No período medieval os mediadores eram *garantes*, no que toca aos mediadores contratuais, e mediadores processuais eram espécies de conciliadores romanos (SALVADOR, 1964, p. 35).

Em Portugal, o primeiro aparecimento da profissão em lei ocorreu nas Ordenações Afonsinas, previa que a impossibilidade do corretor ser procurador em juízo, nos casos de contenda originária do negócio que realizara devido a sua fidelidade às partes (Livro I, Título 13 pg. 16); previa o direito a uma comissão, das vendas de mercadorias feitas aos estrangeiros (Livro III, Título 64, pg. 17), e ainda previa a possibilidade do corretor perceber o sinal ou arras do negócio, mesmo no caso de arrependimento das partes (Livro IV, Título 36, pg. 2) (DOMINGUES, 2008, p. 145).

No Brasil, o primeiro registro de corretagem foi após a chegada da família real portuguesa em 1807, uma vez que a estrutura urbana do Brasil colônia mudou, levando a uma expansão imobiliária e conseqüente crescimento dos negócios. Nasce a profissão do Agente de Negócios, que a princípio eram os próprios comerciantes locais ou leiloeiros. Depois vieram os agentes imobiliários que passaram a anunciar em jornais para divulgar suas ofertas, e a sola dos sapatos para identificar os vendedores e deles adquirir a autorização para a venda (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, 2010, p. 1).

Em 1850 entra em vigor no Brasil o Código Comercial, Lei 556/1850, sendo que no Título III, Capítulo II, arts. 36 a 67 tratavam exclusivamente da corretagem, classificando o corretor como um agente auxiliar do comércio.

Coltro, afirma que o contrato de corretagem no Código Civil de 1916 era considerado como atípico, ou seja, não havia previsão legal, sendo assim a doutrina e a jurisprudência brasileira não definia a real natureza jurídica do contrato de corretagem, confundindo mediação, mandato, prestação de serviços, fiança, locação de serviços, entre outros (COLTRO, 2013, p. 10).

Finalmente, com o Código Civil de 2002 o contrato de corretagem e a responsabilidade civil do corretor foi regulamentado nos artigos 722 a 729.

Assim, a corretagem é exposta expressamente no Código Civil de 2002, no Título VI, Capítulo XIII – Da Corretagem, definindo-a (art. 722), fixando obrigações gerais do intermediário ou corretor (art. 723); quando a comissão é devida, bem como a divisão da mesma (art. 724-727); quando mais de um intermediário influir na mediação (art. 728), ainda que a participação do segundo tenha sido sucessiva ou posterior à do primeiro.

2. CONCEITO DO CONTRATO DE CORRETAGEM

O art. 722 do Código Civil explica o que vem a ser o contrato de corretagem.

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.

Diversos autores assim conceituam o contrato de corretagem. Para Pontes de Miranda (1963, p. 335), a Corretagem é a atividade intermediatriz entre pessoas que desejam contratar, ou praticar para outrem algum ato; é intermediação, em senso largo, assalariada, nas negociações de caráter civil ou mercantil, mas de ordinário, importa comercialidade dos atos de corretagem, pela natureza dos negócios jurídicos visados.

Já para Waldemar Ferreira (1958, p. 641), a Corretagem é o contrato por via da qual comerciantes, e também particulares, ajustam com mediadores ou agentes auxiliares do comércio a compra e venda de mercadorias e efeitos do comércio.

Ademais, Maria Helena Diniz (2002, p. 375), acrescenta que, o corretor terá a função de aproximar as pessoas que pretendam contratar, aconselhando a conclusão do negócio, informando as condições de sua celebração, procurando conciliar os seus interesses. Realizará, portanto, uma intermediação, colocando o contratante em contato com pessoas interessadas em celebrar algum ato negocial, obtendo informações ou conseguindo o que aquele necessita.

Dessa forma, o contrato de mediação é, na verdade, aquele em que o mediador, com imparcialidade, por não estar vinculado àqueles que pretendem efetivar entre si contrato futuro, coloca-os em contato, aproximando-os, esclarecendo dúvidas que, porventura, tenham e prestando-lhes as devidas informações, tendo direito a uma remuneração, a título de indenização pelo resultado.

No contrato de mediação, o mediador não está vinculado às partes que pretendem futuramente efetivar o contrato; objetiva, sim, aproximá-las, de forma a colocá-las em contato. Além disso, tem ele direito a uma remuneração pelo resultado do seu trabalho e é alheio ao contrato firmado por meio de sua atividade. A relação jurídica que envolve o mediador e os interessados do negócio apenas nasce quando da efetiva conclusão do contrato. Assim, a mediação é conteúdo maior, mais amplo, do que a corretagem, e pode, por vezes, até vir a abarcá-la (CASES, 2003, p. 98).

O contrato de corretagem é diverso, pois o corretor já não goza da imparcialidade do mediador, uma vez que toma partido de uma das partes, visando satisfazer aos anseios de apenas um dos futuros contratantes. O corretor atua como verdadeiro intermediador do negócio a ser realizado entre as partes interessadas. Por meio da outorga de poderes pelas partes interessadas, o corretor está autorizado a alienar e adquirir em nome delas. Verificando que houve manifestação de vontade das partes num mesmo sentido, ou seja, que houve convergência de interesses, o corretor pode dar o negócio por concluído, sem que, para tanto, necessitem as partes estar presentes. Conclui-se que o corretor não atua como representante das partes, nem mesmo como mediador. Ele faz, sim, a intermediação entre seus interesses a fim de que o negócio jurídico seja concluído (CASES, 2003, p. 99).

O elemento que mais diferencia o contrato de corretagem do contrato de mediação é a declaratividade. No contrato de mediação, o mediador não constitui, e tampouco declara. De forma diversa, no contrato de corretagem verifica-se que a função do corretor caracteriza-se por ser mais declaratória do que constitutiva, uma vez que ele precede à intermediação, declarando e comunicando a efetivação do acordo de vontade entre as partes. O corretor está obrigado a prestar contas acerca da função que exerce, ao passo que o mediador não (CASES, 2003, p. 99).

Entretanto, o Código Civil de 2002 optou por tratar *indistintamente* ambos institutos.

2.1. Etimologia do Termo Corretor

O termo *corretor* tem como precedente em sua origem etimológica a palavra *corredor*. De outra forma não poderia ser, já que corretor é aquele que “corre”, de interessado a interessado, objetivando a intermediar a realização de algum negócio (FERREIRA, 1958, p. 641).

3. PREVISÃO ANTERIOR DO CONTRATO DE CORRETAGEM

O Código Civil de 1.916 nada dispunha acerca do contrato de corretagem ou de mediação. Apenas o Código Comercial ocupou-se de regulamentar a profissão de corretor em seus artigos 36 a 67, classificando-o como um agente auxiliar do comércio, dada a acessoriedade de sua atividade. Entretanto, a legislação comercial disciplina apenas a atividade profissional dos corretores, que consiste na prestação à empresa de uma colaboração técnica, tratando de promover a aproximação entre os comerciantes.

Diferentemente, o Código Civil de 2.002 quer não só estabelecer a regulamentação da profissão dos corretores, mas também dos contratos de corretagem, em todas as suas modalidades (CASES, 2003, p. 101).

3.1 Requisitos de validade

Para a validade do contrato de corretagem ou mediação, devem ser preenchidos os requisitos essenciais a todo contrato, previstos no art. 104 do Código Civil de 2002: a) agente capaz (capacidade genérica e especial); b) que o objeto seja lícito, possível, determinado ou determinável; c) forma prescrita ou não defesa em lei.

4. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS DO CONTRATO DE CORRETAGEM

O contrato de mediação ou corretagem é bilateral, acessório e oneroso, bem como aleatório e consensual, vejamos (ALMEIDA, 2004, p. 8):

a) Bilateral: Gera obrigações recíprocas entre as partes contratantes, ou seja, ao corretor incumbe a execução de determinado encargo, e ao comitente, a remuneração pelo resultado de seu trabalho;

b) Acessório: O mesmo só existe em decorrência do contrato principal, que deverá ser concluído; surge assim, para garantir a execução deste último; serve-lhe de instrumento para sua consecução.

c) Oneroso: O contrato gera ônus, vantagens e benefícios patrimoniais para ambos os contratantes;

d) Aleatório: Tem por objeto um risco, isto é, uma sorte, ou álea, de maneira que tal conteúdo pode vir a faltar por completo, se a eventualidade adversa alcançar o seu grau máximo. É justamente nessa álea que consiste o risco do corretor. Pode ocorrer que, após o empenho do corretor, todo o seu esforço em obter a manifestação de vontade da parte para a celebração do contrato, esta se decida por não querer celebrá-lo. Assim, não lhe subsistirá o direito à remuneração.

e) Consensual: É consensual porque aperfeiçoa o mero consentimento entre as partes, de qualquer forma manifestado, sem necessidade de se verificar algum outro complemento; podendo ser escrito ou verbal; qualquer meio de prova admitido em direito será hábil para comprová-lo. Os meios por que vêm sendo celebrados: telefone, internet, etc.

4.1 Espécies de Corretores

A corretagem pode ser exercida tanto profissional, quanto ocasionalmente. Em ambas subsiste o direito à percepção de uma remuneração pela consecução do objeto da intermediação.

Os corretores podem ser de duas espécies: oficiais ou livres.

a) Corretores oficiais: são aqueles que gozam de fé pública, justamente porque investidos em ofício público. São também chamados de corretores públicos. Uma das características que diferenciam os corretores públicos dos demais é o fato de serem obrigados a ter livros, os quais, caso se encontrem sem vícios ou defeitos e devidamente escriturados, gozarão de fé pública. São investidos em seu cargo mediante nomeação governamental, e devem ter matrícula na Junta Comercial (ou órgão estatal competente) e possuir livros necessários a sua função, além de ter que prestar fiança como garantia de seu bom desempenho. Podem ser citados os corretores de valores, os de mercadorias, os de navios, os de operação de câmbio, os de seguros e os de fundos públicos.

b) Corretores livres: São os que não são oficialmente designados, mas exercem o ofício de intermediadores de forma continuada, atuando em atividades que não sejam privativas dos corretores oficiais. Excluindo-se, portanto, o campo de atuação dos corretores oficiais, os corretores livres atuam, exercendo atividade de mediação, sem que estejam obrigados a ser matriculados. São dispensados pela lei de qualquer disciplina, atuando, inclusive no comércio. Podem ser citados o corretor de imóveis e o corretor de espetáculos públicos (CASES, 2003, p. 105).

4.2 Formas de Extinção do Contrato

Várias são as formas pelas quais pode o contrato de corretagem vir a extinguir-se (CASES, 2003, p. 106):

- a) Pela conclusão do negócio a que visou concluir.
- b) Ainda que o negócio não se realize em virtude do arrependimento de uma das partes, considerar-se-á executado no instante em que se deu a aproximação útil das mesmas.
- c) Pela morte do corretor, caso se trate de atividade personalíssima e intransmissível. Isto não ocorrerá se houver um substituto.
- d) Pela morte do comitente, haja vista a impossibilidade de perpetrar a aproximação entre as partes a que se comprometera o corretor.
- e) Pelo alcance de seu termo final, quando se cuidar de contrato por prazo determinado. Caso conste no contrato cláusula de exclusividade, não obstante o negócio se efetive por intermédio de outra pessoa que não o corretor, a ele será devida a remuneração. Mesmo no caso de contrato por prazo determinado, poderá haver rescisão antes de seu termo, na hipótese de haver justa causa para tanto. A contrário senso, no caso de contrato por prazo indeterminado, o mesmo poderá ser revogado. Poderá haver também cláusula que preveja a impossibilidade de revogação
- f) Superveniente incapacidade do corretor. Perdurará o contrato se houver um substituto.
- g) Superveniente impossibilidade ou ilicitude da operação a ser realizada por intermédio da atuação do corretor.
- h) Por distrato, as partes (corretor e comitente) podem decidir o seu fim.
- i) Pelo corretor, se comerciante, incorrido em falência, ou se não comerciante, ter sua insolvência civil decretada.
- j) Nulidade do negócio que fora agenciado, sua rescisão (atinge somente as operações não concluídas) ou resolução (atinge o contrato desde seu início).
- k) A renúncia por parte do corretor.
- l) A impossibilidade de realização por caso fortuito ou força maior.

5. OBRIGAÇÕES DO CORRETOR

O corretor tem a incumbência de promover a aproximação entre as partes que estejam interessadas em contratar entre si, e para tanto deve agir com *diligência e prudência que o negócio requer*. Deve ele colocar o contratante em contato com pessoas

que estejam interessadas na celebração do negócio, aconselhando sobre sua conclusão e buscando conciliar os interesses das partes. É a redação do artigo 723 do Código Civil de 2002:

O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.” (Artigo alterado pela Lei 10.406/2010).

Pressupõe-se que o corretor seja ele conhecedor do negócio em que está atuando para que o comitente sinta-se seguro e certo de que o corretor está agindo de forma a bem defender-lhe os interesses. Deve também, lograr esforços em conseguir as informações necessárias sobre o negócio e prestá-las ao seu cliente, explanando a segurança que o negócio oferece, bem como seus eventuais riscos.

A espécie de obrigação que une o corretor ao seu cliente é a de fazer, ou seja, cabe a ele angariar esforços para aproximar as partes, no intento de que estas manifestem interesse em contratar entre si. A conclusão do negócio é indispensável para que o corretor possa exigir a corretagem, embora não seja efetivamente executado ou seja mais tarde rescindido ou desfeito (CASES, 2003, p. 110).

O corretor tem uma espécie de dever de lealdade para com o comitente. Caso venha a violá-la, será responsabilizado, e a sanção poderá variar de uma mera indenização até chegar a ponto de figurar uma transgressão de ordem criminal. A responsabilidade do corretor não se estende à execução do negócio, não podendo, portanto, ser acionado, caso o mesmo não venha a prosperar após seu aperfeiçoamento.

Ainda, o corretor está obrigado também a assistir à entrega das coisas vendidas por sua intervenção, se alguma das partes assim o exigir. São obrigados a guardar segredo nas negociações de que se encarregarem, podendo ser responsabilizados e sancionados no caso de eventual prejuízo que advém da revelação.

Além disso, os corretores estão proibidos de negociar, direta ou indiretamente, sob seu nome ou no de outrem, de adquirirem, direta ou indiretamente, para si próprio ou para algum integrante de sua família, bem que lhe tenha sido confiada a venda, e, ainda, estão vedados de assumir a obrigação de cobrar ou pagar por conta alheia, sob pena de perdimento de ofício.

6. REMUNERAÇÃO DO CORRETOR

Faz jus o corretor a uma remuneração, a ser fixada por lei ou pela vontade das partes, em face do fruto do trabalho realizado. Entretanto, tal remuneração está condicionada à conclusão de seus serviços.

Assim está elencado no artigo 724 do Código Civil: “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”.

Nas corretagens imobiliárias, por exemplo, a tabela do CRECI fixa a remuneração em 6% (seis por cento) sobre o valor do contrato principal, sendo este o parâmetro utilizado pela jurisprudência quando a fixação da verba for judicial. Vejamos a decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo:

Apelação - Mediação - Cobrança - Comissão - Cláusula "over price" - Prática que, embora legítima, foge à normalidade, especialmente em contratos de intermediação imobiliária de pequena expressão econômica e celebrados com pessoas naturais - Contratação nesses termos, assim, devendo ser cabalmente demonstrada em situações tais - Ausência de prova bastante de que o contrato verbal celebrado entre as partes contivesse tal cláusula - Comissão devendo se restringir aos usuais 6% - Sentença de procedência da cobrança - Reforma parcial. TJ-SP - SR: 1161938000 SP, Relator: Ricardo Pessoa de Mello Belli, Data de Julgamento: 29/07/2008, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/10/2008.

Dessa forma, todo ganho que esteja acima do combinado e que o profissional recebe, sem que o cliente tenha conhecimento, caracteriza-se como over-price. Este abominável procedimento é proibido pelo Conselho Federal e que, expressamente o Código de Ética Profissional (Art. 6º, inciso III), proíbe sua aplicação, punindo o infrator com a multa pecuniária que varia de 2 a 6 anuidades, tanto para a pessoa física como para a pessoa jurídica. Se o over-price for praticado conjuntamente por mais de um corretor ou se em parceria com a imobiliária, todos receberão a punição prevista no Código.

Ainda, remuneração poder ser em dinheiro, ou qualquer outra prestação (porcentagem sobre o valor obtido no negócio). Somente após a verificação de tal fato, por documento devidamente formalizado, é que ele terá direito a remuneração.

Na corretagem de natureza civil, cabe ao comitente a realização desse pagamento, ou seja, é encargo daquele que contratou os serviços do corretor, o que não impede seja estipulada no contrato outra forma de efetivar-se.

O cálculo dessa comissão a que faz jus o corretor poderá ser:

a) Fixa: quando tiver por base uma importância certa, que pode ser representada por um valor percentual ou nominal, que independe do sucesso logrado e valor alcançado no negócio;

b) Variável: quando se baseie no preço alcançado no negócio, será pois, proporcional ao valor obtido;

c) Mista: quando além de receber um percentual incidente sobre o valor do negócio jurídico, fixa-se também um piso mínimo a ser pago ao corretor, baseado no preço pretendido pelo comitente.

Caso a remuneração não esteja por lei estabelecida, ou não tenham as partes sobre ela convencionado, será então, arbitrada segundo os costumes locais e a natureza do negócio.

A remuneração poderá ser fixada para pagamento periódico ou remuneração de êxito ou de resultado.

O que leva uma pessoa a lançar mão de um contrato de corretagem ou mediação é seu objeto; não se tem em vista o serviço prestado pelo mediador, pura e simplesmente, mas o resultado que irá advir dessa prestação.

A corretagem é obrigação de resultado. Sem este, inexistente direito a remuneração. Assim, se o corretor aproximar as partes, fazendo com que elas acordem no negócio, fará jus a remuneração. Portanto, o pagamento da remuneração ao corretor não pode, em hipótese nenhuma, ser condicionado à assinatura de escritura definitiva, uma vez que as partes já acordaram quanto aos pontos relevantes da alienação.

Essa é a redação 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.

Ainda que haja posterior arrependimento entre as partes ou não seja o acordo entre elas levado a efeito, terá o corretor direito ao recebimento integral da remuneração; pois, o proprietário do bem a ser vendido, ao contratar o corretor, não objetiva o serviço por ele prestado, mas o resultado útil, que é a obtenção da vontade do contratante para a conclusão do negócio.

Como já dito, o direito a remuneração está vinculado à efetivação do negócio que por intermediação do corretor veio a realizar-se. Se firmado entre o corretor e o comitente, por escrito, com cláusula de exclusividade, ainda que se tenha iniciado e concluído o negócio sem a intervenção do corretor, terá o corretor direito a remuneração

integral que receberia caso o negócio principal tivesse sido efetivado por seu intermédio, exceto se ficar comprovada sua inércia ou ociosidade.

Prescreve o artigo 726 do Código Civil:

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 sua mediação, salvo se comprovada sua inércia e ociosidade.

Pode acontecer que pelo fato de não ter sido estipulado prazo determinado para que o corretor leve a bom termo a mediação, resolva o comitente dispensá-lo. Caso o negócio venha a ser realizado em função do trabalho anterior do corretor, embora já dispensado à época da celebração do contrato, a ele deu causa e, portanto, faz jus ao recebimento da correspondente remuneração.

É a redação do artigo 727 do Código Civil:

Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto de sua mediação, a corretagem lhe dará devida: igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Portanto, quer tenha sido dispensado o corretor pelo fato de o contrato ser por prazo indeterminado, quer porque, quando determinado, tenha advindo seu termo, se o negócio entre as partes logrou êxito em função de seu esforço e trabalho, tem direito de receber a correspondente remuneração.

Para que façam jus à remuneração, terão que ter efetivamente participado da intermediação, ou seja, ter entrado em contato com as partes diretamente, todos terem servido como intermediários no contrato a realizar-se. A participação de cada corretor deverá ser de forma proporcional à participação que cada corretor teve para a conclusão do negócio.

Havendo pluralidade de corretores, pode acontecer de eles não acordarem sobre a partilha. Neste caso deverá o comitente consignar o pagamento em juízo, a fim de liberar-se da obrigação de pagar a remuneração, cabendo ao judiciário determinar a quantificação remuneratória de cada um deles.

É como o artigo 728 do Código Civil determina: “Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário”.

Ao Código Civil cabe apenas estabelecer preceitos genéricos com relação a matéria, e leis especiais poderão ser aplicadas a respeito deste assunto. Senão vejamos o art. 729: “Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial” (TEPEDINO, 2008. p. 34).

Em relação a parte processual, possuindo o corretor documento em que se tenha fixado o valor a ser-lhe pago por seu trabalho, desde que subscrito por duas testemunhas, poderá utilizar-se do processo de execução, consoante o previsto no art. 585, II, CPC.

7. LEGISLAÇÃO ESTRANGEIRA

Na Bélgica é admissível o Instituto da corretagem, porém está disciplinado no Código Comercial. A corretagem é definida como um contrato pelo qual um intermediário independente chamado "corretor" é responsável profissionalmente para aproximar duas ou mais pessoas para lhes permitir efetivar um negócio jurídico na qual ele mesmo não é parte.¹

No Canadá também é admissível o Instituto da corretagem de acordo com o artigo 2.129 do Código Civil Canadense: “O cliente deverá pagar o corretor pelo serviço, na proporção do preço acordado, o valor do trabalho realizado antes do final do contrato ou notificação prévia a rescisão².”

A corretagem, na Espanha, é prevista apenas na jurisprudência, não havendo previsão no Código Civil ou Comercial.

Ademais, o Instituto da corretagem é admissível na França, com base no artigo 1984 do Código Civil Francês: “o contrato de corretagem é aquele no qual a missão de um corretor é aproximar duas pessoas a efetivar um contrato”³.

8. JURISPRUDÊNCIA

O Superior Tribunal de Justiça decidiu, no dia 24 de agosto de 2016, por unanimidade dos votos, que é válida a cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem na venda de imóveis. Entretanto, o colegiado

¹ En droit commercial, le courtage se définit comme un contrat par lequel un intermédiaire indépendant appelé 'courtier' se charge à titre professionnel de mettre en rapport deux ou plusieurs personnes en vue de leur permettre de conclure entre elles une opération juridique à laquelle il n'est pas lui-même partie (BÉLGICA, Code Civil, 2014)

² Article 2129: Le client est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuelles, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser (CANADA, Code Civil du Quebec, 2015).

³ Art.1984: Le contrat de courtage par lequel un courtier a pour mission de rapprocher deux personnes en vue qu'elles contractent en direct (FRANÇA, CODE CIVIL, 2016).

entendeu, ser abusivo impor ao comprador o pagamento da taxa de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI).

A taxa SATI é o valor cobrado pelas construtoras com base em 0,8% sobre o preço do imóvel novo adquirido pelo consumidor. Essa quantia é destinada aos advogados da construtora por terem redigido o contrato de compra e venda, além de corresponder a serviços correlatos do negócio.

Para o relator do processo, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a taxa Sati não constitui um serviço autônomo oferecido ao consumidor, mas uma mera prestação de serviço inerente à celebração do próprio contrato.

O próprio Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), mediante a Resolução nº 1.256/2012, dispõe no artigo 3º que é vedado aos inscritos no regional cobrarem de seus clientes, para si ou para terceiros, qualquer taxa a título de assessoria administrativa, jurídica ou outra, assim como deve ser denunciada ao regional a cobrança de tais taxas quando feitas pelo incorporador, pelo construtor ou por seus prepostos.

Ressalve-se, contudo, que a abusividade da SATI não deve implicar enriquecimento sem causa do consumidor de modo que eventual serviço específico prestado ao consumidor, como por exemplo, serviços de despachante ou a cobrança de taxas de serviços cartorários, podem ser efetivados.

Em relação à validade da comissão de corretagem, o relator condicionou que a previsão desse encargo deve ser informada de forma prévia e explícita ao adquirente. Segundo o Ministro, a grande reclamação dos consumidores nos processos relativos ao tema é a alegação de que essa informação só é repassada após a celebração do contrato.

Essa estratégia de venda contraria flagrantemente os deveres de informação e transparência que devem pautar as relações de consumo. Em tais casos, o consumidor terá assegurado o direito de exigir o cumprimento da proposta do preço ofertado, não sendo admitida a cobrança apartada da comissão de corretagem”, concluiu o ministro (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2016, p. 16).

No julgamento, também ficou definido que o prazo prescricional para ajuizamento de ações que questionem a abusividade nas cobranças é de três anos. A seguir, o acórdão sobre a taxa de corretagem:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE

INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO:

2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, Recurso Especial nº 1.599.511 – (SP, 2016/0129715-8, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Data do julgamento: 24 de agosto de 2016, 2ª Seção).

Paralelamente a este recurso, encontram-se afetados conjuntamente ao rito dos recursos especiais repetitivos os seguintes recursos especiais representativos da controvérsia: 1.599.510/SP, 1.551.956/SP, 1.599.618/SC e 1.602.800/DF.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A transformação da sociedade, do mundo empresarial, a liberalização de mercado, aumento da concorrência e da própria transformação do perfil da sociedade fez do Brasil uma realidade completamente diferente da época do Código Civil de 1916, fazendo com que um novo modelo surgisse através do Código Civil de 2002, regulando o contrato de corretagem e, conseqüentemente, diminuindo os impactos sociais através da proteção a terceiros.

O contrato de corretagem regulado pelo Código Civil de 2002 trouxe modificações fundamentais para a atividade do corretor, trazendo-lhes mais responsabilidades enquanto um profissional. Em paralelo, para o contratante trouxe informações necessárias para a acertada tomada de decisão.

Devido a grande importância que o tema representa na atualidade é que se estabeleceu o presente estudo, no sentido de se avaliar a postura ética, diligente e prudente do corretor .

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, José Luiz Gavião de. **Contrato de Corretagem**. Cadernos de Direito, Piracicaba, v. 3, 2004, p. 8.

BÉLGICA. **Code Civil**. Bruxelles: Marabout, 2014.

BRASIL. Presidência da República. **Lei 556 de 25 jun. 1850**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm#art2045>. Acesso em 21 ago. 2016.

_____. Presidência da República. **Lei nº. 5.869/1973. Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm>. Acesso em 19 ago. 2016.

_____. Presidência da República. **Lei nº 10.4016 de 10 de Janeiro 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 10 out. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Resp. nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8), da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, Brasília, DF, 24 de agosto de 2016. **Lex**: jurisprudência do STJ.

_____. Tribunal de Justiça. SR: 1161938000, da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Brasília, DF, 15 de outubro de 2008. **Lex**: acórdão do Tribunal de Justiça, São Paulo.

CANADA. **Code Civil du Quebec**. Quebec, Aegitas, 2015.

CASES, José Maria Trepas. **Código Civil Comentado**: corretagem.v.VIII. AZEVEDO, Álvaro Villaça (Coord). São Paulo: Atlas, 2003, p. 98.

CARVALHO NETO, Antônio. **Contrato de Mediação**. Bauru: Jalovi, 1991.

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **A Venda de Imóveis no Brasil Colônia**. 2010. Disponível em <http://portal.cofeci.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=91:a-venda-de-imoveis-no-brasil-colonial&catid=67&Itemid=212>. Acesso em 21 ago. 2016.

CONSTANTS, Francisco Blanco. **Estúdios elementares de derecho mercantil**. 3. ed. Madri: Hjjos de Réus, 1910. Apud. 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.

COLTRO, Antonio Carlos Mathias. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2013, pg. 10.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e Prático dos Contratos**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 375.

DOMINGUES, José. **As Ordenações Afonsinas**. Lisboa: Zefiro, 2008, p. 145.

ESPAÑA. **Code Civil**. Madrid: La Ley, 2015.

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.

FRANÇA. **CODE CIVIL**. 115 ed. Paris: Dalloz, 2016.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado**: parte especial. Rio de Janeiro: Borsoi, 1963, p. 335.

SALVADOR, Manuel J.G. **Contrato de Mediação**. Lisboa: Tip. Esc. da Cadeia Penitenciária de Lisboa, 1964. p. 34.

TEPEDINO, Gustavo. Questões Controvertidas sobre o Contrato de Corretagem. In **Temas de Direito Civil**. 4 ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 34.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Contratos de Corretagem**. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>>. Acesso em 20. ago. 2016.

WALD, Arnoldo; GLANZ, Semy. **Obrigações e contratos**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979, p. 119-130.