

Motivação inerente ao projeto destes encontros:

Os cursos de graduação em Direito devem formar profissionais que revelem, entre outras, as seguintes competências e habilidades:

- *interpretação e aplicação do Direito;*
- *utilização de raciocínio jurídico, de argumentação, de persuasão e de reflexão crítica;*
- *julgamento e tomada de decisões; e*
- *domínio de tecnologias e métodos para permanente compreensão e aplicação do Direito.*

Fonte: DCN dos cursos de Direito – MEC.

4.13. Espécies de Contratos – Corretagem

- 1. Conceituação**
- 2. Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis**
- 3. Corretor de Valores Mobiliários**

1. Conceituação

O Contrato de Corretagem é negócio jurídico regulado na Parte Especial do Livro I, Título VI, Capítulo XIII (Do Direito das Obrigações → Das Várias Espécies de Contrato → Disposições Gerais → Da Corretagem), artigos 722 a 729.

O artigo 722 do Código Civil de 2002 (CC) caracteriza o Contrato de Corretagem da seguinte forma:

“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.”

O contrato de **corretagem** tem por objeto a **intermediação** de corretor independente na captação de interessados na realização de um negócio específico com terceiro.

Natureza Jurídica do Contrato de Corretagem:

- **Bilateral:** contém obrigações recíprocas entre as partes;
- **Consensual:** não exigem atos formais para concretização, requerendo somente a manifestação da vontade;
- **Oneroso:** o comitente remunera financeiramente o corretor (“*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.*”)
- **Aleatório (ou de resultado):** O risco está implícito no contrato, pois o corretor assume o risco de nada receber e de não ser reembolsado das despesas que efetuou para intermediar o contrato desejado para o comitente, como destacado no artigo a seguir:

“*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 arrendimento das partes.***”.

Resolução do contrato: a doutrina expõe as seguintes situações:

- Pela **conclusão** do contrato de corretagem estabelecido entre as partes;
- Pelo **decurso** de prazo, se determinado;
- Pela **denúncia** de uma das partes, independente do motivo, se com prazo indeterminado;
- Pela **morte** de uma das partes;
- Por **caso fortuito ou força maior**.

Obrigações do corretor:

O artigo 723 do CC expõe os deveres do corretor:

“*Art. 723. 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.*” (sem destaques no original).

O Código de **Ética Profissional** do Corretor de Imóveis¹ determina:

“Art. 3º – Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação ao exercício da profissão, à classe e aos colegas:

1 Disponível em <https://crecim.gov.br/codigo-de-etica/>. Acesso em 08/01/2022.

- I – considerar a profissão como alto título de honra e não praticar nem permitir a prática de atos que comprometam a sua dignidade;*
- II – prestigiar as entidades de classe, contribuindo sempre que solicitado, para o sucesso de suas iniciativas em proveito da profissão, dos profissionais e da coletividade;*
- III – manter constante contato com o Conselho Regional respectivo, procurando aprimorar o trabalho desse órgão;*
- IV – zelar pela existência, fins e prestígio dos Conselhos Federal e Regionais, aceitando mandatos e encargos que lhes forem confiados e cooperar com os que forem investidos em tais mandatos e encargos;*
- V – observar os postulados impostos por este Código, exercendo seu mister com dignidade;*
- VI – exercer a profissão com zelo, discrição, lealdade e probidade, observando as prescrições legais e regulamentares;*
- VII – defender os direitos e prerrogativas profissionais e a reputação da classe;*
- VIII – zelar pela própria reputação mesmo fora do exercício profissional;*
- IX – auxiliar a fiscalização do exercício profissional, cuidando do cumprimento deste Código, comunicando, com discrição e fundamentadamente, aos órgãos competentes, as infrações de que tiver ciência;*
- X – não se referir desairosamente sobre seus colegas;*
- XI – relacionar-se com os colegas, dentro dos princípios de consideração, respeito e solidariedade, em consonância com os preceitos de harmonia da classe;*
- XII – colocar-se a par da legislação vigente e procurar difundir a fim de que seja prestigiado e definido o legítimo exercício da profissão;*

Art. 4º – Cumprir ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes:

- I – inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;*
- II – apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio;*
- III – recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral;*
- IV – comunicar, imediatamente, ao cliente o recebimento de valores ou documentos a ele destinados;*
- V – prestar ao cliente, quanto este as solicitar ou logo que concluído o negócio, contas pormenorizadas;*
- VI – zelar pela sua competência exclusiva na orientação técnica do negócio, reservando ao cliente a decisão do que lhe interessar pessoalmente;*
- VII – restituir ao cliente os papéis de que não mais necessite;*

VIII – dar recibo das quantias que o cliente pague ou entregue a qualquer título;

IX – contratar, por escrito e previamente, a prestação dos seus serviços profissionais;

X – receber, somente de uma única parte, comissões ou compensações pelo mesmo serviço prestado, salvo se, para proceder de modo diverso, tiver havido consentimento de todos os interessados, ou for praxe usual na jurisdição;

Art. 5º – O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas.

Art. 6º – É vedado ao Corretor de Imóveis:

I – aceitar tarefas para as quais não esteja preparado ou que não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda, que possam prestar-se à fraude;

II – manter sociedade profissional fora das normas e preceitos estabelecidos em lei e em Resoluções;

III – promover a intermediação com cobrança de “over-price”;

IV – locupletar-se, por qualquer forma, à custa do cliente;

V – receber comissões em desacordo com a tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e licitamente prestados;

VI – angariar, diretamente ou indiretamente, serviços de qualquer natureza, com prejuízo moral ou material, ou desprestígio para outro profissional ou para a classe;

VII – desviar, por qualquer modo, cliente de outro Corretor de Imóveis;

VIII – deixar de atender às notificações para esclarecimento à fiscalização ou intimações para instrução de processos;

IX – acumpliciar-se, por qualquer forma, com os que exercem ilegalmente atividades e transações imobiliárias;

X – praticar quaisquer atos de concorrência desleal aos colegas;

XI – promover transações imobiliárias contra disposição literal da lei;

XII – abandonar os negócios confiados a seus cuidados, sem motivo justo e prévia ciência do cliente;

XIII – solicitar ou receber do cliente qualquer favor em troca de concessões ilícitas;

XIV – deixar de cumprir, no prazo estabelecido, determinação emanada do órgão ou autoridade dos Conselhos, em matéria de competência destes;

XV – aceitar incumbência de transação que esteja entregue a outro Corretor de Imóveis, sem dar-lhe prévio conhecimento, por escrito;

- XVI – aceitar incumbência de transação sem contratar com o Corretor de Imóveis, com quem tenha de colaborar ou substituir;*
- XVII – anunciar capciosamente;*
- XVIII – reter em suas mãos negócio, quando não tiver probabilidade de realizá-lo;*
- XIX – utilizar sua posição para obtenção de vantagens pessoais, quando no exercício do cargo ou função em órgão ou entidades de classe;*
- XX – receber sinal nos negócios que lhe forem confiados caso não esteja expressamente autorizado para tanto.” (sem destaques no original).*

Direitos do corretor (todos os artigos citados são do Código Civil de 2002).

- **Receber** remuneração por negócios intermediados, seja nos casos de desistência no negócio final, no de exclusividade ou se o negócio final ocorrer em momento posterior (arts. 724 – 727);

O Art. 725, *in verbis*, “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”, indica separação entre o **contrato de corretam** firmado entre corretor e comitente e o **contrato de venda e compra** firmado entre comitente e comprador, desde que este resulte da mediação do corretor. Tal separação se torna clara no fato que, ainda que ocorra desistência de qualquer das partes no negócio final, a comissão é **devida** ao corretor.

O artigo 726 rege que, 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 ou ociosidade*”. Pelo exposto, a comissão se torna devida, ainda que o negócio seja concluído diretamente pelo comitente.

Já o artigo 727 rege que “*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*”. Assim, a comissão é devida em decorrência da intermediação pretérita do corretor.

2. Responsabilidade Civil do Corretor de Imóveis

O corretor tem por função captar, ou intermediar, negócios para o comitente, com o dever de prestar todas as informações necessários e esclarecer eventuais dúvidas do provável futuro cliente. Esse dever de zelo está inscrito no artigo 723 do CC, a saber:

“Art. 723. 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.”

No mesmo sentido, a lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis², determina no artigo 3º e no artigo 20, inciso I, da mesma lei, que:

“Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.”

“Art. 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:

I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;”.

Ainda, o Código de **Ética Profissional** do Corretor de Imóveis³ estabelece, no artigo 5º, que:

*“Art. 5º – O Corretor de Imóveis responde **civil e penalmente** por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas.”* (sem destaque no original).

No mesmo sentido que os citados artigos, o Recurso Especial Nº 1.364.574 – RS (2013/0019045-0) do Superior Tribunal de Justiça, que teve como Relator o Ministro Luis

2 Não é necessário o registro no respectivo Conselho Regional de Corretor de Imóveis (CRECI) para exercício da atividade de corretor de imóveis, como depreende-se do seguinte julgamento:
*“ ... os Tribunais têm reconhecido a desnecessidade de Registro no CRECI para atuação como corretor autônomo, deferindo o pagamento da comissão de corretagem aos intermediadores da venda independentemente do registro: “APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA CONTRATO VERBAL DE MEDIÇÃO - VALIDADE - APROXIMAÇÃO E INTERMEDIAÇÃO - PROVA TESTEMUNHAL - DESNECESSIDADE DE REGISTRO NO CRECI - COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA - DECISÃO CORRETA RECURSO DESPROVIDO. 1. (...) 2. Comprovada a intermediação do corretor, resta certo o direito à percepção da comissão. 3. **Não é necessário o registro no CRECI para realizar intermediação de negócios de compra e venda, em razão de que não há a exigência de qualificação profissional para a simples aproximação das partes.**” (Extinto TA/PR 7ª C.Cv., Ac. nº 15.475, Rel. Dr. Prestes Mattar, DJ de 14/02/2003)”* (sem destaque no original).

Fonte: Tribunal Regional do Trabalho da 21ª Região TRT-21: RTOrd 0000638-43.2016.5.21.0008.

3 Disponível em <https://crecim.gov.br/codigo-de-etica/>. Acesso em 08/01/2022.

Felipe Salomão, contém as seguintes considerações a respeito do papel desempenhado pelo corretor de imóveis:

“2. A relação a envolver o corretor de imóveis e as partes do negócio que intermedeia é de consumo, e o art. 6º, III, IV e VI, do CDC estabelece que são direitos básicos do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços e sobre os riscos que apresentem; a proteção contra métodos comerciais desleais; e a efetiva prevenção de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.

3. Por um lado, o art. 723, parágrafo único, do Código Civil estabelece que 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. Por outro lado, o art. 20, I e VIII, da Lei n. 6.530/1978 estabelece que ao corretor de imóveis é vedado prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados.

4. Cabe ao corretor de imóveis diligentemente se inteirar e prestar informações usuais e notórias acerca do título de domínio exibido pelo vendedor, da regularidade da cadeia dominial, da existência, ou não, de gravames reais e de ações que envolvam o vendedor e que, em tese, poderiam conduzir à ineficácia, nulidade ou anulabilidade do contrato de compra e venda.

5. Em se tratando de prestação de serviços vinculadas à compra e venda de imóvel, em linha de princípio, a completa formação do contrato de corretagem depende de três etapas: a) a aproximação das partes; b) o fechamento do negócio (assinatura da proposta de compra e venda); e c) a execução do contrato (compra e venda), por meio da assinatura da escritura para transcrição no registro de imóveis.”

Importante destacar o item 2 da Ementa, com referência expressa ao **Código de Defesa do Consumidor (CDC)**, como destacado na reprodução a seguir:

“2. A relação a envolver o corretor de imóveis e as partes do negócio que intermedeia é de consumo, e o art. 6º, III, IV e VI, do CDC estabelece que são direitos básicos do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços e sobre os riscos que apresentam; a proteção contra métodos comerciais desleais; e a efetiva prevenção de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.”

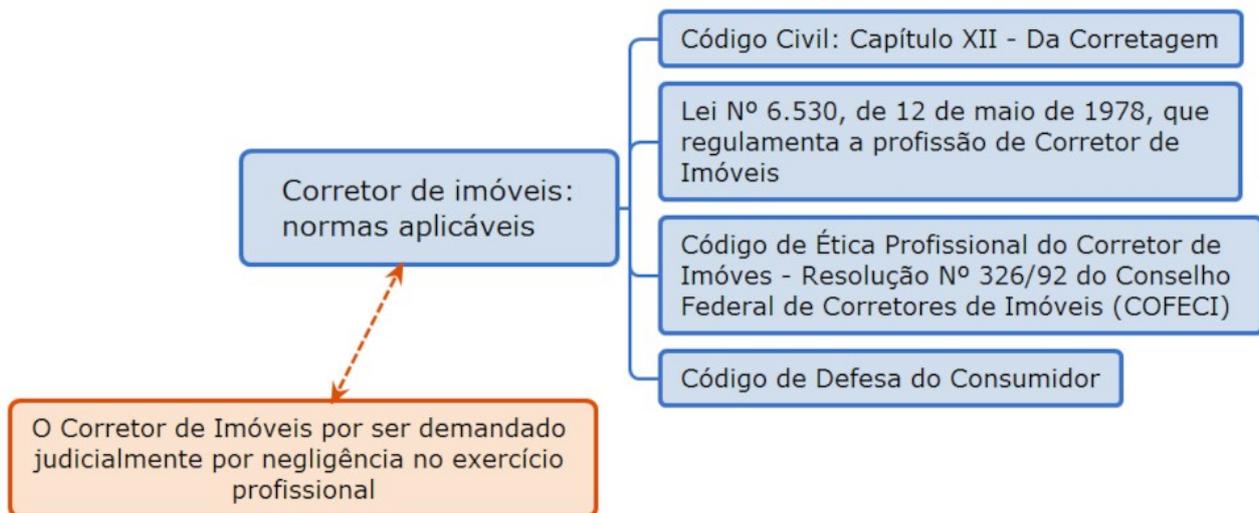
O Agravo Regimental no Recurso Especial 9160818-89.2008.8.26.0000 SP 2012/0032432-5, processado no Superior Tribunal de Justiça, teve a seguinte ementa com citação do corretor de imóveis e com explícita referência à **responsabilidade civil** deste:

“AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ORIENTA A SÚMULA 7/STJ QUE, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL, É INVIÁVEL O REEXAME DE PROVAS. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS. O CORRETOR DE IMÓVEIS DEVE ATUAR COM DILIGÊNCIA, PRESTANDO ÀS PARTES DO NEGÓCIO QUE INTERMEDEIA AS INFORMAÇÕES RELEVANTES, DE MODO A EVITAR A CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS NULOS OU ANULÁVEIS, PODENDO, NESES CASOS, CONSTATADA A SUA NEGLIGÊNCIA QUANTO ÀS CAUTELAS QUE RAZOAVELMENTE SÃO ESPERADAS DE SUA PARTE, RESPONDER POR PERDAS E DANOS.

1. A decisão tomada pela Corte local decorreu de fundamentada convicção embasada nos elementos contidos nos autos, de modo que a eventual revisão da decisão esbarraria no óbice intransponível imposto pela Súmula 7/STJ.

2. “É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos”. (REsp 1266937/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 01/02/2012).

3. Agravo regimental não provido.”



Normas aplicáveis ao Corretor de Imóveis

Dos conteúdos expostos resulta a clara percepção que o corretor de imóveis submete-se aos preceitos da Responsabilidade Civil, podendo ser acionado judicialmente por perdas e danos decorrentes da negligência no desempenho da profissão.

3. Corretor de Valores Mobiliários

A Lei 2.146, de 29 de dezembro de 1.953, estabelece, no § 1º do Artigo 1º, que nos lançamentos de emissões de títulos, por subscrição pública, é obrigatória a atuação de corretor de valores, a saber: “§ 1º *Nas emissões por subscrição pública interferirá sempre o **corretor oficial de valores, sob pena de nulidade de pleno direito***” (sem destaque no original).

Adicionalmente, o artigo 6º possibilita a formação de sociedades financeiras de corretores, a saber:

“Art. 6º *Os corretores oficiais de valores poderão constituir sociedades financeiras, especializadas em negócios mobiliários.*”.

O parágrafo 3º do mesmo artigo estabelece as **penalidades** civis para o exercício inadequado da profissão:

“§ 3º *O corretor responderá, com a garantia de sua fiança, pecúlio, bens particulares e capital social, perante a Câmara Sindical e seus comitentes, pela final liquidação dos negócios em que interferir.*”.