

CONTRATO DE CORRETAGEM OU DE MEDIAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO

José Geraldo Romanello Bueno¹

Daniel Francisco Nagao Menezes²

Fecha de publicación: 24/04/2017

Sumário: Introdução. 1. Evolução histórica do Contrato de Corretagem no Brasil. 2. Conceito de Contrato de Corretagem no Brasil. 3. Previsão anterior do Contrato de Corretagem. 4.

¹ Possui graduação em MEDICINA pela Faculdade de Ciências Médicas da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP, 1983) e graduação em DIREITO pela Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUCCAMP, 2002). Possui especialização em Ginecologia e Obstetrícia pela Faculdade de Ciências Médicas da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUCSP, 1996) e especialização em Direito Processual Civil pela PUCCAMP, 2003. Possui mestrado em MEDICINA pela Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP, 1989), mestrado em FILOSOFIA pela Faculdade de Filosofia da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUCCAMP, 2006) e mestrado em Direito pela Universidade Metodista de Piracicaba (UNIMEP, 2006). Possui doutorado em MEDICINA pela Faculdade de Ciências Médicas pela Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP, 1992). Atualmente é professor de Direito em tempo integral (PPI-40h) da Universidade Presbiteriana Mackenzie (Mackenzie) e professor em tempo parcial (6h) na Universidade Adventista de São Paulo (UNASP). Está terminando sua pós-graduação a nível de doutorado em FILOSOFIA na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUCSP) e é aluno regular de Doutorado - Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo - Largo de São Francisco (USP). Leciona direito civil, biodireito, medicina forense e psicologia forense. E-mail: gromanello@terra.com.br

² Possui graduação em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas, especializações em Direito Constitucional e Direito Processual Civil ambos pela PUC-Campinas, Especialização em Didática e Prática Pedagógica no Ensino Superior pelo Centro Universitário Padre Anchieta, Mestre e Doutor em Direito Político e Econômico pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Professor do Programa de Pós-Graduação em Direito Político e Econômico da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Pós-doutorando pela Universidade São Paulo. Membro do CIRIEC-Brasil. E-mail: Nagao.menezes@gmail.com

Características jurídicas do Contrato de Corretagem. 5. Obrigações do corretor. 6. Remuneração do corretor. 7. Jurisprudência. 8. Legislação estrangeira. Considerações Finais. Referências Bibliográficas.

Resumo: O contrato de corretagem está sempre no meio de nós. É desta maneira que ele se apresentou no passado, no presente e no futuro. O contrato de corretagem é um dos contratos que encontramos com frequência em nosso dia a dia. É o tipo de contrato que é 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.

MEDIATION OR BROKERAGE AGREEMENT IN THE BRAZILIAN LAW

Abstract: The brokerage contract is always in our midst. It always had been performed in the past, present and will in the future. The brokerage contract is a contract that we find very often in our daily lives. It's the kind of contract that is necessary for the circulation of wealth and improvement of services. Mediation is good for the one who hires the broker because it saves time and the unpleasant duty of looking for someone interested in a deal. Little is published to date about this type of contract. The objective of this study is to clarify the key concepts arising from the brokerage contract and analyze the relevant standards that address these issues about the brokerage contract in our legal system and foreign law.

Keywords: Brokerage Contract; Typical Contract; Civil Right.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa discorrer sobre o contrato de corretagem. É certo que o surgimento dos corretores ou mediadores é mais antigo que a formação do direito comercial. A palavra *mediatio* (intercessão, intervenção), ou seja, é a atividade desempenhada por uma pessoa com o fito 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 através do Código Civil brasileiro de 2002 e foi de fundamental importância a normatização, 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.

Com base nessas premissas, o objetivo geral deste trabalho é interpretar os artigos pertinentes ao contrato de corretagem, bem como salientar a principal modificação no Código Civil brasileiro de 2002 que levou a responsabilização do corretor nos contratos de corretagem. Os objetivos específicos, consistem em demonstrar o que é um contrato de corretagem, analisar as principais alterações trazidas pelo Código Civil no que se refere ao contrato de corretagem, estudar a responsabilidade contratual e extracontratual do corretor. 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.

Para tanto, a metodologia utilizada foi estritamente a consulta bibliográfica de livros e revistas atuais disponíveis sobre o tema, tanto na legislação pátria quanto na estrangeira. Além da citada foi utilizado também a pesquisa de artigos publicados na internet.

Assim, o presente trabalho divide-se em 8 capítulos, trazendo uma discussão inicial sobre a evolução do contrato de corretagem no Brasil até os dias atuais. A partir dessa discussão, 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.

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CONTRATO DE CORRETAGEM NO BRASIL

A corretagem é muito mais antiga que a formação do direito comercial³. O palavra mediação vem do latim *mediatio* (intercessão, intervenção)⁴, sendo a atividade desempenhada com o fim de aproximar outras, tendo como fim a efetivação de negócios que a estas possam interessar.

A atual profissão de corretor foi conhecida no Direito Romano como *conciliador que leva as partes a concluírem um contrato*⁵. 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*).⁶

No período medieval os mediadores eram *garantes*, no que toca aos mediadores contratuais, e mediadores processuais eram espécies de conciliadores romanos⁷.

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

³ CARVALHO NETO, Antônio. **Contrato de Mediação**. Bauru: Jalovi, 1991, p.13.

⁴ Ibidem.

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

⁶ SALVADOR, Manuel J.G. **Contrato de Mediação**. Lisboa: Tip. Esc. da Cadeia Penitenciária de Lisboa, 1964. p. 34.

⁷ Ibidem, p. 35

perceber o sinal ou arras do negócio, mesmo no caso de arrependimento das partes (Livro IV, Título 36, pg. 2)⁸.

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 consequente 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 venda⁹.

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 comércio¹⁰.

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, mandado, prestação de serviços, fiança, locação de serviços, entre outros¹¹. Já o Código Civil de 2002 finalmente regulamenta o contrato de corretagem e a responsabilidade civil do corretor em seus artigos 722 a 729¹².

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); comissão e quando é devida e 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.

⁸ DOMINGUES, José. **As Ordenações Afonsinas**. Lisboa: Zefiro, 2008, p. 145.

⁹ CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **A Venda de Imóveis no Brasil Colônia**. 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: 10 out. 2015.

¹⁰ BRASIL. Presidência da República. **Lei 556 de 25 jun. 1850**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L0556-1850.htm>. Acesso em: d 10 out. 2015.

¹¹ COLTRO, Antonio Carlos Mathias. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2013, pg. 10.

¹² BRASIL. Presidência da República. **Lei No. 10.4016 de 10 Jan 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 22 Out. 2015.

2. CONCEITO DO CONTRATO DE CORRETAGEM NO BRASIL

O art. 722 do Código Civil brasileiro explica o que vem a ser o contrato de corretagem¹³.

Art. 722 – Pelo contrato de corretagem, uma pessoas, 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:

Pontes de Miranda conceitua a corretagem como uma 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 os negócios jurídicos visados¹⁴.

Waldemar Ferreira corrobora com esse entendimento ao afirmar que 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 comércio¹⁵.

Além disso, Maria Helena Diniz diz 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 necessita¹⁶.

Dessa forma, entende-se que 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.

¹³ Ibidem.

¹⁴ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado: parte especial**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1963, p. 335.

¹⁵ 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.

¹⁶ DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e prático dos contratos**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 375.

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. A mediação é conteúdo maior, mais amplo, do que a corretagem, e pode, por vezes, até vir a abarcá-la¹⁷.

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 concluído¹⁸.

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 não¹⁹. Entretanto, o Código Civil brasileiro optou por tratar *indistintamente* ambos institutos.

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

¹⁷ CASES, José Maria Trepas. In AZEVEDO, Álvaro Villaça (Coord). **Código Civil Comentado: corretagem**. V. 8. São Paulo: Atlas, 2003, p. 98.

¹⁸ CASES, José Maria Trepas. In AZEVEDO, Álvaro Villaça (Coord). **Código Civil Comentado: corretagem**. V. 8. São Paulo: Atlas, 2003, p. 99.

¹⁹ *Ibidem*, p. 100.

que “corre”, de interessado a interessado, objetivando a intermediar a realização de algum negócio²⁰.

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.

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 modalidades²¹.

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 Civil²²: a) agente capaz (capacidade genérica e especial); b) que o objeto seja lícito, possível, determinado ou determinável; c) forma prescrita ou não defesa em lei²³.

4. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS DO CONTRATO DE CORRETAGEM

O contrato de mediação ou corretagem é bilateral, acessório e oneroso, bem como aleatório e consensual²⁴.

O contrato de corretagem é Bilateral, pois gera obrigações recíprocas entre as partes contratantes: ao corretor incumbe a execução de

²⁰ 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.

²¹ CASES, José Maria Trepas. In AZEVEDO, Álvaro Villaça (Coord). **Código Civil Comentado**: corretagem. V. 8. São Paulo: Atlas, 2003, p. 101.

²² FUJITA, Jorge Shiguemitsu. **Obrigações e contratos empresariais no novo Código Civil**: os vícios redibitórios. In: Lucas Abreu Barroso. (Org.). **Introdução Crítica ao Código Civil**. v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 34.

²³ BRASIL. Presidência da República. **Lei No. 10.4016 de 10 Jan 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 22 Out. 2015.

²⁴ ALMEIDA, José Luiz Gavião de. Contrato de Corretagem. **Cadernos de Direito**, Piracicaba, v. 3, 2004, p. 8.

determinado encargo, e ao comitente, a remuneração pelo resultado de seu trabalho;

É acessório, pois 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. Oneroso, por que o contrato gera ônus, vantagens e benefícios patrimoniais para ambos os contratantes;

Ademais, o contrato de corretagem é aleatório, pois 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.

Por fim, o contrato de corretagem 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: os corretores oficiais e os livres. Os 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.

Já os 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 públicos²⁵.

4.2. Formas de extinção do contrato

Várias são as formas pelas quais pode o contrato de corretagem vir a extinguir-se²⁶:

- 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.

²⁵ CASES, José Maria Trepas. In AZEVEDO, Álvaro Villaça (Coord). **Código Civil Comentado: corretagem**. V. 8. São Paulo: Atlas, 2003, p. 105.

²⁵ Ibidem, p. 99

²⁶ Ibidem, p. 106.

- 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: 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)²⁷.

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

²⁷ BRASIL. Presidência da República. **Lei No. 10.4016 de 10 Jan 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 22 Out. 2015.

corretagem, embora não seja efetivamente executado ou seja mais tarde rescindido ou desfeito²⁸.

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.

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 seguindo a natureza do negócio e os usos locais²⁹.

A 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.

²⁸ CASES, José Maria Trepas. In AZEVEDO, Álvaro Villaça (Coord). **Código Civil Comentado: corretagem**. V. 8. São Paulo: Atlas, 2003, p. 110.

²⁹ BRASIL. Presidência da República. **Lei No. 10.4016 de 10 Jan 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 22 Out. 2015.

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; **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 brasileiro: 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 partes³⁰.

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,

³⁰ BRASIL. Presidência da República. **Lei No. 10.4016 de 10 Jan 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 22 Out. 2015.

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 do Brasil:

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 ociosidade³¹.

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 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 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 corretor³².

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

³¹ Ibidem.

³²BRASIL. Presidência da República. **Lei No. 10.4016 de 10 Jan 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 22 Out. 2015.

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 contrário³³.

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.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, CPC³⁵.

7. JURISPRUDÊNCIA

Apresentamos abaixo algumas das principais decisões dos Tribunais brasileiros com intuito de ilustrar a doutrina acima discutida.

7.1. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo³⁶

COMPETÊNCIA - MEDIAÇÃO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - AÇÃO DECORRENTE DE MEDIAÇÃO / CORRETAGEM - ALEGAÇÃO DA AUTORA DE QUE SUA ATUAÇÃO FOI QUE REDUNDOU NA APROXIMAÇÃO EFETIVA DAS PARTES, CULMINANDO COM A ULTIMAÇÃO DA COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, AINDA QUE ALGUNS MESES DEPOIS, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 722 E 725 DO CÓDIGO CIVIL - INTELIGÊNCIA DO ART. 5º, III. 11 DA RESOLUÇÃO 623/2013 DO TJSP - MATÉRIA DE COMPETÊNCIA DE UMA DAS CÂMARAS DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO III DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO.

³³ Ibidem.

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

³⁵ BRASIL. 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 20 out. 2015.

³⁶ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Contratos de Corretagem**. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>>. Acesso em 20.0ut. 2015.

(RELATOR(A): SÉRGIO SHIMURA; COMARCA: GUARULHOS; ÓRGÃO JULGADOR: 23ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO; DATA DO JULGAMENTO: 21/10/2015; DATA DE REGISTRO: 27/10/2015).

MEDIAÇÃO – CORRETAGEM – VENDA DE IMÓVEL – APROXIMAÇÃO ENTRE AS PARTES NÃO COMPROVADA – NEGÓCIO EFETIVAMENTE CONCRETIZADO ENTRE OS APELADOS – *CORRETAGEM INDEVIDA* – APLICAÇÃO DO ARTIGO 333, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

(RELATOR(A): SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA; COMARCA: TATUÍ; ÓRGÃO JULGADOR: 18ª CÂMARA EXTRAORDINÁRIA DE DIREITO PRIVADO; DATA DO JULGAMENTO: 26/10/2015; DATA DE REGISTRO: 26/10/2015).

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DEVOUÇÃO DE COMISSÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM, DE FORMA SIMPLES. SERVIÇOS DE TERCEIROS CONTRATADOS PELA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA, CUJOS CUSTOS SÃO DE SUA RESPONSABILIDADE. AINDA QUE O CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ESTABELEÇA, NO PREÇO DO IMÓVEL, VALORES ATINENTES A COMISSÃO DE CORRETAGEM, NÃO SE AFIGURA RAZOÁVEL O REPASSE DE TAIS VERBAS AO CONSUMIDOR. CONTRATO DE ADESÃO. IMPOSIÇÃO COMO CONDIÇÃO A QUE POSSA CONSUMIR A COMPRA DO IMÓVEL. VENDA CASADA. INEXISTÊNCIA, ADEMAIS, DE EFETIVA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM. AOS OLHOS DO CONSUMIDOR, OS PROFISSIONAIS QUE SE ENCONTRAM NOS "STANDS" DE VENDAS AGEM COMO VERDADEIROS PREPOSTOS DA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE MERO REPASSE ECONÔMICO. SUCUMBÊNCIA. INVERSÃO. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

RECURSO PROVIDO, EM PARTE.

(RELATOR(A): MAURO CONTI MACHADO; COMARCA: SANTO ANDRÉ; ÓRGÃO JULGADOR: 9ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO; DATA DO JULGAMENTO: 20/10/2015; DATA DE REGISTRO: 24/10/2015)

REPETIÇÃO DE INDÉBITO – COMISSÃO DE CORRETAGEM – CONTRATAÇÃO ENTRE COMPRADOR E IMOBILIÁRIA NÃO DEMONSTRADA – REPASSE CONTRATUAL DO ENCARGO AO COMPRADOR NÃO DEMONSTRADO - COMISSÃO PAGA POR FORA DO PREÇO – *RESTITUIÇÃO DEVIDA* – NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, POR MAIORIA DE VOTOS

(RELATOR(A): LUCILA TOLEDO; COMARCA: SÃO PAULO; ÓRGÃO JULGADOR: 9ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO; DATA DO JULGAMENTO: 20/10/2015; DATA DE REGISTRO: 24/10/2015).

7.2. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA³⁷

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM.

³⁷ BRASIL. 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 20 out. 2015.

DIREITO RECONHECIDO. CONVICÇÃO EXTRAÍDA DE ASPECTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. SUSPEIÇÃO DE TESTEMUNHA. AUSÊNCIA DE PROVA.

SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. NÃO SE MOSTRA POSSÍVEL MODIFICAR OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO QUE, ANALISANDO O CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS, CONCLUIU SER DEVIDA A COMISSÃO DE CORRETAGEM AO AGRAVADO E INEXISTIR PROVA DE SUSPEIÇÃO DE TESTEMUNHA, TENDO EM VISTA O ÓBICE DA SÚMULA 7 DO STJ.

2. EM FACE DA AUSÊNCIA DE QUALQUER SUBSÍDIO CAPAZ DE ALTERAR OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA, SUBSISTE INCÓLUME O ENTENDIMENTO NELA FIRMADO, NÃO MERECENDO PROSPERAR O PRESENTE RECURSO.

3. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(AGRG NO ARESP 632.194/SP, REL. MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, JULGADO EM 22/09/2015, DJE 09/10/2015).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O ACÓRDÃO RECORRIDO CONSIGNA A LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA RECORRENTE, A *INEXISTÊNCIA DE DECISÃO EXTRA PETITA, BEM COMO A OBRIGAÇÃO DE DEVOLVER OS VALORES RELATIVOS À COMISSÃO DE CORRETAGEM PAGA PELO ADQUIRENTE DO IMÓVEL*, TENDO EM VISTA A AUSÊNCIA DE CLAÚSULA CONTRATUAL QUE DISPUSESSE A RESPEITO DESSE DESEMBOLSO. A REFORMA DO ARESTO, NESTES ASPECTOS, DEMANDA REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS, INTENTO INVIÁVEL DE SER ADOTADO EM RECURSO ESPECIAL, UT SÚMULA N. 7/STJ.

2. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

(AGRG NO ARESP 755.193/SP, REL. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, JULGADO EM 15/09/2015, DJE 18/09/2015).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE NEXO DE CAUSALIDADE. CASO FORTUITO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. 2.

CLAÚSULA PENAL. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE.

SÚMULA N. 83/STJ. 3. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OMISSÃO NO CONTRATO.

MODIFICAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 4.

AGRAVO IMPROVIDO.

1. A DISCUSSÃO ACERCA DA OCORRÊNCIA DE FORTUITO EXTERNO EXIGE A FORMAÇÃO DE NOVA CONVICÇÃO ACERCA DOS FATOS DA CAUSA, A PARTIR DE UM REVOLVIMENTO DO MATERIAL PROBATÓRIO, PROVIDÊNCIA INVIÁVEL EM TEMA DE RECURSO ESPECIAL, NOS TERMOS DO ENUNCIADO N. 7/STJ. PRECEDENTES.

2. DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE, É POSSÍVEL A CUMULAÇÃO DA MULTA, DE CARÁTER MORATÓRIO, EVENTUALMENTE ESTIPULADA NO CONTRATO

DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, COM EVENTUAIS LUCROS CESSANTES DECORRENTES DAS PERDAS E DANOS, CUJA FINALIDADE É COMPENSATÓRIA, O QUE EVIDENCIA A NATUREZA DISTINTA DOS INSTITUTOS.

INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ.

3. NO TOCANTE À COMISSÃO DE CORRETAGEM, VERIFICA-SE QUE O TRIBUNAL DE ORIGEM ERIGIU SEU ENTENDIMENTO TOTALMENTE CALCADO NOS ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS, VALENDO-SE DELES PARA CONCLUIR QUE NÃO CONSTA EXPRESSAMENTE DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES QUE O VALOR DA CORRETAGEM SERIA EFETIVAMENTE DESCONTADO DO PREÇO DO IMÓVEL, BEM ASSIM QUE NÃO HAVIA NO AJUSTE PREVISÃO DE QUE O PAGAMENTO DAS VERBAS DE CORRETAGEM SERIA DE RESPONSABILIDADE DA RECORRIDA. REVER ESTAS JUSTIFICATIVAS EXIGIRIA A ANÁLISE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E A REAPRECIÇÃO DO CONJUNTO PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DESTA CASA.

4. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(AGRG NO ARESP 690.181/RJ, REL. MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, JULGADO EM 01/09/2015, DJE 16/09/2015)

8. LEGISLAÇÃO ESTRANGEIRA

Na Bélgica é admissível o Instituto da corretagem, porém está disciplinado no Código Comercial. O contrato de 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.³⁸

Já no Canadá é admissível o Instituto da corretagem de acordo com o artigo 2.129 do Código Civil. 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 rescisão³⁹.

Na Espanha a corretagem é prevista apenas na jurisprudência, não havendo previsão no Código Civil ou Comercial⁴⁰.

Por fim, na França é admissível o Instituto da corretagem, em face do artigo 1984 do Código Civil. O Código francês disciplina que o contrato de corretagem é aquele no qual a missão de um corretor é aproximar duas pessoas a efetivar um contrato⁴¹.

³⁸ BÉLGICA. **Code Civil**. Bruxelles: Marabout, 2014.

³⁹ CANADA. **Code Civil du Quebec**. Quebec, Aegitas, 2015.

⁴⁰ ESPANHA. **Code Civil**. Madrid: La Ley, 2015.

⁴¹ FRANÇA. **CODE CIVIL**. 115 ed. Paris: Dalloz, 2016.

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 realidade dos anos 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.

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/L0556-1850.htm>. Acesso em 10 out. 2015.

_____. 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: 20 out. 2015.

_____. Presidência da República. **Lei No. 10.4016 de 10 Jan 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 22 Out. 2015.

_____. 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: 20 out. 2015.

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

- CARVALHO NETO, Antônio. **Contrato de Mediação**. Bauru: Jalovi, 1991.
- CASES, José Maria Trepas. In AZEVEDO, Álvaro Villaça (Coord). **Código Civil Comentado: corretagem**. V. 8. São Paulo: Atlas, 2003.
- COLTRO, Antonio Carlos Mathias. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2013.
- CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **A Venda de Imóveis no Brasil Colônia**. 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 10 out. 2015.
- CONSTANTS, Francisco Blanco. **Estudios elementares de derecho mercantil**. 3. ed. Madri: Hijos 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.
- DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e prático dos contratos**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
- DOMINGUES, José. **As Ordenações Afonsinas**. Lisboa: Zefiro, 2008.
- ESPAÑA. **Código 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.
- FRANÇA. **Code Civil**. 115 ed. Paris: Dalloz, 2016.
- FUJITA, Jorge Shiguemitsu . Obrigações e contratos empresariais no novo Código Civil: os vícios redibitórios. In: Lucas Abreu Barroso. (Org.). **Introdução Crítica ao Código Civil**. v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 2006.
- MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado: parte especial**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1963.
- SALVADOR, Manuel J.G. **Contrato de Mediação**. Lisboa:Tip. Esc. da Cadeia Penitenciária de Lisboa, 1964.
- TEPEDINO, Gustavo. Questões Controvertidas sobre o Contrato de Corretagem. In **Temas de Direito Civil**. 4 ed., Rio de Janeiro, Renovar, 2008.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Contratos de Corretagem**. Disponível em:<<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>>. Acesso em: 20.Out. 2015.

WALD, Arnoldo. **Obrigações e contratos**. 5.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979.