

CONTRATO DE CORRETAGEM OU MEDIAÇÃO

Primeiramente escrevo esse artigo para os estudantes de Direito.

Entende-se como 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 segundo um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

O contrato pode ser escrito ou verbal, é bilateral e oneroso. Sua natureza jurídica é essencialmente de resultado. Essa assertiva deriva-se do artigo 725 do CC: "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."

O Código Civil em vigor nomina esse negócio jurídico como contrato de mediação. A corretagem surge em razão do serviço prestado pelo corretor, ou seja, recebe uma comissão. Essa comissão habitualmente é fixada em torno de 5 a 7% sobre o negócio realizado, se não houver tratativa, o valor é fixado segundo a natureza do negócio ou os usos locais. Em MS usualmente é fixada em 5%.

Caso inexista pacto, o corretor poderá provar mediante testemunhas e por todas as provas admitidas pelo direito.

Caso o vendedor deixe de adimplir o contrato, o corretor pode propor ação de cobrança.

Ao meu ver, iniciada a negociação e não concluída sem culpa do vendedor, não cabe comissão.

Se houver a aproximação do vendedor com o comprador, e o vendedor se arrepender, então o corretor faz jus à comissão.

Esse instituto jurídico veio a ser disciplinado no atual Código Civil nos artigos 722 a 729. Dantes, a mediação baseava-se na doutrina e jurisprudência, hoje com o advento da lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, adquiriu o patamar legal.

A jurisprudência é largíflua e, sobre a doutrina destaca-se o livro do eminente jurista **ANTÔNIO CARVALHO NETO – “CONTRATO DE MEDIAÇÃO”**, Ed. Saraiva, 1956.

O contrato de mediação difere fundamentalmente de comodato, locação e parceria pecuária. Possuem natureza jurídica diferente embora todos os institutos são contratuais.

JURISPRUDÊNCIA

Tribunal de Justiça de São Paulo. CORRETAGEM - Cobrança de comissão – Inadmissibilidade – Contrato dependente da troca de vontades entre os interessados e da efetivação do negócio – Hipótese em que não informada na inicial qual a atuação do corretor – Prova testemunhal não esclarecedora – Inexistência de participação na conclusão do negócio – Ação improcedente – Recurso provido. A corretagem é um contrato de trabalho de natureza sui generis, porque não é todo e qualquer serviço prestado pelo corretor que dá a este o direito de exigir a corretagem, mas, somente o serviço que consegue esclarecer acordo entre os interessados. (Apelação Cível nº 245.479-2 – Martinópolis – Relator MOHAMED AMARO – CCIV 11 – V. U. – 23.03.95)

No mesmo sentido:

TJRJ – 2005.001.54327 – APELAÇÃO CÍVEL. DES. NAGIB SLAIBI – Julgamento: 14.03.2006 – SEXTA CÂMARA CÍVEL. Direito Civil. Contrato de corretagem. Cobrança de comissão. Sentença improcedente. Em três sentidos, pode-se tomar a expressão **corretagem: - como o **contrato** descrito nos arts. 722 a 729 do Código **Civil** de 2002; - a função do corretor ou o ofício da pessoa que se interpõe entre duas ou mais**

pessoas, para que se aproximem e realizem uma operação ou negócio comercial, recebendo como intermediário ou agente uma certa contribuição ou percentagem; - a própria percentagem, comissão ou salário recebido pelo corretor ou pelo intermediário de negócios, como pagamento pelos serviços prestados nas transações efetuadas por seus ofícios. Para fazer jus à comissão de **corretagem**, é necessária a demonstração não só da intermediação como da conclusão efetiva do negócio. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. A prova oral é suficiente para provar efeitos oriundos de **contrato de corretagem** não escrito, ainda que o valor do mesmo seja superior ao décuplo do salário mínimo. No caso, o depoimento pessoal do vendedor comprova a intermediação e a conclusão do negócio intermediado. Provimento do recurso com a procedência da demanda.

“Para fazer jus à comissão de corretagem, é necessária a conclusão efetiva do negócio, sendo insuficiente a simples aproximação entre as partes interessadas” (STJ – 4ª T., AL 543.601 – AgRg, Min, Aldir Passarinho Jr., j. 9.3.04, DJU 12.4.04). No mesmo sentido: “É indevida a comissão de corretagem se, mesmo após a aceitação da proposta, o comprador se arrepende e desiste da compra” (STJ – Bol. AASP 2.545/4.495: 3ª T., REsp 753.566).

DOCTRINA

Antonio Carvalho Neto, em sua obra “Contrato de Mediação”, Edição Saraiva, São Paulo, 1956, p. 18, assevera que são necessários alguns requisitos para que a mediação se qualifique, sendo eles:

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

b) a aproximação, feita pelo corretor, entre o terceiro e o comitente;

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

O sábio jurista PONTES DE MIRANDA, em sua obra "Tratado de Direito Privado" Parte Especial, Tomo XLIII, 3ª Edição, Editor Bonsoi, Rio de Janeiro, 1972, p. 364, traz a seguinte menção:

"O corretor tem o ônus de alegar que houve o nexo causal entre a sua atividade e a conclusão do negócio jurídico que o incumbente desejava. Basta a prova de ter havido a atividade que bastaria à conclusão do contrato, com ciência do incumbente; sem ser preciso provar que, sem ela, a conclusão do contrato não ocorreria."

Essas são algumas reflexões sobre o tema.

ABRÃO RAZUK ADVOGADO MILITANTE.

Campo Grande/MS, 06 de novembro de 2009.