

# ***DA CORRETAGEM OU MEDIAÇÃO***

---

**SEBASTIÃO DE OLIVEIRA CASTRO FILHO\***  
*Ministro do Superior Tribunal de Justiça*

## **1. INTRODUÇÃO**

A corretagem, também conhecida por mediação, embora de uso muito freqüente nas relações negociais em nosso País, não logrou atrair a atenção do legislador civil de 1916. Daí não lhe fazer qualquer referência o Código Civil anterior que, no entanto, cuidou de vários outros contratos que lhe são assemelhados, como *empreitada, mandato e prestação de serviço*. A omissão talvez tenha sua justificativa no fato de haver o Código Comercial, de certo modo, se ocupado da matéria (arts. 36 a 67), ao tratar da profissão de *corretor*, como agente auxiliar do comércio. Todavia, é de se ter presente que nosso vetusto Código Comercial é parcimonioso a respeito; limita suas referências a essa atividade profissional quando voltada, como não poderia ser diferente, aos atos de comércio, tendo por fim a realização de negócios mercantis, com a aproximação de comerciantes.

Agora, o novo Código Civil trata do tema, ao qual rotula "Da Corretagem", no Capítulo XIII do Título VI do Livro I de sua Parte Especial, disciplinando-o em oito artigos, desde o 722 até o 729. Nesses dispositivos, mais que a profissão de corretor, Código Civil procura disciplinar o contrato de corretagem, genericamente, nas suas diversas modalidades. Fica, pois, no particular, derogada a legislação anterior, não só o Código Comercial como outras leis que cuidavam da matéria, agora objeto de melhor disciplinamento.

---

\* Professor de Direito Civil e Processual Civil da Universidade Católica de Goiás e do Instituto de Educação Superior de Brasília, Membro, entre outras instituições, do Instituto Brasileiro de Direito Processual Civil e do Instituto Panamericano de Derecho Procesal.



## 2. MEDIAÇÃO OU CORRETAGEM

Historicamente, esse contrato sempre foi chamado de mediação ou corretagem. Há juristas, entretanto, que os diferenciam. Pontes de Miranda, por exemplo, não vê coincidência nos conceitos. "Para ele — diz *Sílvio de Salvo Venosa* — mediação situa-se em plano inferior à corretagem, para a qual sempre se exigira matrícula e inscrição profissional". Mas, segundo o acatado civilista paulista, não é a "posição que prevalece, pois os conceitos evidentemente coexistem, independentemente da qualificação profissional de quem intermedeia, seja profissional regular para a função ou não".<sup>1</sup>

Com efeito, a inscrição profissional não serviria de ponto distintivo, à luz do entendimento jurisprudencial, uma vez que os tribunais, inclusive o STJ, têm reconhecido direito à remuneração do corretor, ainda que não inscrito no CRECI<sup>2</sup>.

O vocábulo mediação é de origem latina — *mediatio* — que, entre outras significações, quer dizer *intervenção*. Ora, se mediar é intervir, é também *intermediar*. Mas, como assinala *Carvalho Neto*, em excelente monografia, por ser múltipla e diversa, a atividade intermediária reveste-se, nos negócios jurídicos, de várias modalidades. Assim, são intermediários o mandatário, o comissário, o agente de negócios, o representante comercial. Em sentido lato, todo comerciante é também intermediário. Todavia, não se confundem eles entre si, nem se identificam com o corretor, que é igualmente um intermediário. E

---

<sup>1</sup> "Direito Civil". São Paulo: Ed. Atlas, 2002, vol. 3, p. 554.

<sup>2</sup> "A declaração de inconstitucionalidade pelo STF do art. 1- da Lei n. 4.116/62, torna ilegítimas as exigências de registro no respectivo Conselho e a utilização de contrato padrão, previsto no art. 16, VI, da Lei 6.530/78" (REsp 13.508/SP, DJ 8.3.93. Rei. Min. Cláudio Santos). No mesmo sentido, REsp 205.242/SP, DJ 29.9.2000, Rei. Min. Waldemar Zveiter.



intermediário por excelência, já que não se confunde com as partes que procura aproximar<sup>3</sup>.

Mediador é também aquele que, mesmo em relações não propriamente de natureza civil ou comercial, procura aproximar as partes, com o objetivo de conseguir um acordo. Assim, o conciliador, com atuação no Direito Processual, v.g., no procedimento sumário do processo de conhecimento, ou no procedimento sumaríssimo dos juizados especiais, tanto quanto aquele com desempenho nas cortes de arbitragem é um mediador<sup>4</sup>.

## 2.1. Conceito

Não sem antes lembrar que *omnis definitio periculosa est*, o citado *Carvalho Neto* assim define o contrato em apreciação:

"Mediação, pois, é a interferência feliz de um terceiro, feita sob promessa de recompensa, entre duas ou mais pessoas, levando-as a concluir determinado negócio".<sup>5</sup>

Na sua leitura, é mediação qualquer trabalho de agenciar interessados que se disponham a concluir o negócio desejado pelo comitente:

"Chame-se esse trabalho intervenção, interferência, intercessão, corretagem, ou como quer que seja, desde que realizado com fito de conseguir pretendente que preenche as condições do comitente, não passa de mediação".<sup>6</sup>

Aliás, para *Carvalho Neto*, melhor seria o emprego da palavra corretagem como sinônimo de salário, remuneração percebida pelo corretor, por sua atividade na realização do negócio: "Todo o pagamento

---

<sup>3</sup> *Antônio de Carvalho Neto*. "Contrato de Mediação". São Paulo: Ed. Jalovi, 1991, p. 13.

<sup>4</sup> Na história do Direito, teria sido Justiniano o primeiro a se utilizar da palavra, com o sentido aqui usado. Fê-lo em substituição ao substantivo "proxeneta" que, entre nós, desde muitos anos, tem sentido pejorativo.

<sup>5</sup> Ob. cit., p. 15.

<sup>6</sup> *Idem*.



feito ao corretor, em função do seu trabalho, é corretagem, seja ele representado por dinheiro, por utilidade ou serviços, dê-se-lhe a denominação que se der: salário, comissão ou remuneração"<sup>7</sup>.

A dualidade de sentidos é antiga, realmente e já fora anotada por outros escritores, entre os quais *Carvalho de Mendonça*<sup>8</sup>. Mais que isso vê *Maria Helena Diniz* no vocábulo corretagem. Dele extrai, a festejada professora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, nada menos que três diferentes significações:

"1. Convenção pela qual uma pessoa, sem qualquer relação de dependência, obriga-se, mediante remuneração, a obter para outrem um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas, ou a fornecer-lhes as informações necessárias para a celebração do contrato. 2. Remuneração do corretor; comissão devida ao corretor pelo serviço de mediação prestado. 3. Função ou ofício de corretor."<sup>9</sup>

Destarte, pode-se entender a palavra corretagem em três sentidos: contrato de mediação, remuneração pelo trabalho prestado na condição de corretor e exercício da função de mediador.

A partir de, agora, contudo, a corretagem passa a ser tratada como contrato. É como está rotulada no Código Civil, que a contempla como um de seus contratos nominados, portanto.

*Assim, com base no artigo 722 do novo diploma civil brasileiro, corretagem é o contrato pelo qual uma pessoa, não vinculada a outra, quer seja em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para o contratante um ou mais negócios, em consonância com as instruções dele recebidas.*

---

<sup>7</sup> *Ibidem.*

<sup>8</sup> *J. X. Carvalho de Mendonça. "Tratado de Direito Comercial brasileiro". Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1945, vol. VI, p. 228.*

<sup>9</sup> *Dicionário Jurídico". São Paulo: Saraiva, 1998, vol. I, p. 901.*



Não obstante nominá-lo de contrato de corretagem no mencionado artigo 722, o Código a ele se refere ainda como contrato de mediação, no artigo 725. De sorte que não constituirá nenhuma imperfeição terminológica, ao invés de denominá-lo de contrato de corretagem, chamá-lo de contrato de mediação. É dizer, como já era antes, mediação ou corretagem continua sendo, juridicamente, o nome dessa modalidade singular de prestação de serviço, que, com o tradicional contrato de prestação de serviço regulado pelas leis civis ou trabalhistas, não se confunde<sup>10</sup>.

### 3. NATUREZA JURÍDICA E CARACTERÍSTICAS

Embora não se confunda com outros tipos de contrato, à corretagem, não raro, ocorrem princípios do mandato, da locação de serviços, da comissão e da empreitada, além de outros. Daí a dificuldade, muitas vezes, de se fixar a natureza jurídica desse contrato. Verificada a influência de qualquer desses negócios na corretagem, aconselha Venosa a apuração de seus respectivos princípios de hermenêutica, só se considerando como de corretagem o contrato se dele emergirem, com preponderância, os caracteres da intermediação, bem como a conduta das partes, na formulação da avença<sup>11</sup>, trata-se, deveras, como o afirma *Antônio Carlos Mathias Coltro*, de contrato *sui generis*, cujo objeto, ao invés de um serviço a ser prestado pelo mediador, é o resultado desse serviço<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Com efeito, o contrato de corretagem ou mediação distingue-se da simples prestação de serviços, porque, nesta, a prestação se concretiza em si mesma, independentemente do atingimento de determinado resultado; na corretagem, não, o objeto é aleatório, isto é, fica na dependência de acontecimento futuro, sem o qual inexistente direito à remuneração. Daí concluir-se que a mediação ou corretagem encerra uma obrigação de resultado. Não se confunde com o mandato, uma vez que o corretor não representa o comitente, nem com a empreitada, cujo objetivo é a entrega da obra. E sem embargo de apresentar semelhanças com alguns aspectos da comissão mercantil, dela também se distingue, porque, enquanto o comissário contrata em seu próprio nome, o corretor cinge sua atuação na aproximação das partes.

<sup>11</sup> Ob. cit., p. 555.

<sup>12</sup> "A corretagem e a mediação na atualidade e no direito projetado". Rio: *Revista Trimestral de Direito Civil*, ano 1, n. 3/2000, p. 19.



De qualquer modo, a figura do contrato de corretagem reveste-se de moldura específica, graças às características que lhe são próprias: bilateralidade, acessoriedade, consensualidade, onerosidade e aleatoriedade. É contrato *bilateral* na medida que, embora possa onerar apenas uma das partes, gera obrigações para ambas. É *acessório* porque não se encerra em si mesmo, ao contrário, tem por fim a concretização de outro negócio. *Consensual* porque se aperfeiçoa com o simples consentimento das partes; em regra, não é solene, dispensando formalidades e se realizando até verbalmente, mesmo à distância, por via postal ou meios eletrônicos. A *onerosidade* da mediação ou corretagem assenta-se na presunção de remuneração do corretor, por seu trabalho. Embora não seja da essência do contrato, que pode ser gratuito, a regra é o pagamento de uma comissão ao corretor, em valor geralmente combinado com antecedência. É *aleatório* porque depende de futuro incerto, ou seja, a realização de um negócio cuja concretização poderá depender da habilidade e da técnica do mediador, mas que ficará muito mais na dependência da vontade de terceiras pessoas.

#### 4. DO CORRETOR E DE SUA REMUNERAÇÃO

Corretor é como se denomina a pessoa que, mediante o pagamento pela tarefa, chamada corretagem, se dedica à aproximação das partes interessadas na realização de determinado negócio<sup>13</sup>.

Embora nem todo mediador seja corretor, este é, em regra, um mediador, um técnico de cuja habilidade, geralmente, depende a realização do negócio. Sua atividade consiste "em aproximar pessoas que desejam contratar, pondo-as em contato", nas palavras de *Orlando Gomes* que, antecipando dizeres do Novo Código Civil, afirmava cumprir ele "sua função aconselhando a conclusão do contrato, informando as

---

<sup>13</sup> *Jamil Pereira de Macedo e S. O. Castro Filho*. "Manual do técnico em transações imobiliárias". Goiânia: AB Editora, 115ed., 1994, vol. 1, p.50.



condições do negócio e procurando conciliar os interesses das pessoas que aproxima"<sup>14</sup>.

Sob a ótica econômica, é o corretor produto típico do capitalismo, exigência da chamada economia liberal,, na qual a oferta e a procura têm amplo domínio, como lei maior. E de grande utilização nas economias em que é mínima a interferência estatal, com predomínio da liberdade de comércio e da propriedade privada, onde a oscilação dos preços fica ao sabor dos mercados<sup>15</sup>. De sorte que, enquanto nos estados de economia dirigida, de regime ditatorial, a atividade do corretor tende a se retrair, nos estados democráticos, de economia liberal, os trabalhos de corretagem, em regra, têm ampla aceitação. Daí afirmar Pierre Emo:

"L'economie libérale suppose donc le courtier, personnage sorti sous la pression des faits économiques; dans une économie libérale, sa suppression ne peut donc même pas être envisagée."<sup>16</sup>

Com efeito, é a prática da corretagem também um dos índices da regime de um povo; quanto mais utilizada, maior será o grau de liberdade reinante no país, o que acaba por refletir também na variedade dos serviços prestados nessa área.

De acordo com a tradição, costuma a doutrina classificar os corretores em duas categorias: oficiais e livres<sup>17</sup>.

1ª) *Oficiais* são aqueles que, investidos em função pública, exercem-na de conformidade com a lei. Ocupam cargos para os quais são nomeados por ato governamental e devem prestar fiança, como garantia

---

<sup>14</sup> "Contratos". Rio de Janeiro: Forense, 24- ed., 2001, c/ atualização e notas de Humberto Theodoro Jr., p. 380.

<sup>15</sup> *Carvalho Neto*. Ob. cit., p. 86.

<sup>16</sup> "Lescoutierde commerce assermentés". Paris: Dalloz, 1945, p. 148.

<sup>17</sup> *Caio Mário da Silva Pereira*, "Instituições"; *Carvalho Neto*, "Contrato de mediação"; *Antônio Chaves*, "Corretagem", e *Fran Martins*, "Corretor", ambos em Enciclopédia Saraiva do Direito; *Orlando Gomes*, "Contratos"; *Rezzara*, "Dei mediatori e dei contratto di mediazione"; *Luigi Carraro*, "La mediazione". Por todos: *Maria Helena Diniz*, "Tratado teórico e prático dos contratos". São Paulo: Saraiva, 1996, vol.3, pp. 325/333.



de seu desempenho. Têm fé pública (Cód. Comercial, art. 52), mas, para que possam exercer a profissão, exige-se-lhes matrícula na Junta Comercial ou órgão estatal correspondente, situado na área de sua atuação.

Os corretores oficiais se dividem em seis grupos: *de fundos públicos* (Leis ns. 2.146/53, 4.728/65 e 5.601/70); *de mercadorias* (Dec.-lei n. 806/1851, Dec. n. 20.881/31 e Rés. n. 1.645/89, do Banco Central); *de navios* (Dec. n. 19.009/29, Dec. n. 54.956/64 e Lei n; 8.630/93); *de operações de câmbio* (Circular n. 1.533/89 do Banco Central); *de seguros* (Lei n. 4.594/64, Dec. n. 56.900/65, Dec. ri: 56.903/65, Dec.-lei n. 73/66, e Lei n. 7.944/89); *de valores* (Leis nº 4.789/65, 6.385/76, 6.404/76, 7.913/89, 7.940/89, 8.178/91 e 8.880/ 94). É, por razões lógicas; a modalidade que conta com o maior número de disposições disciplinadoras, pois, além dessas leis, ainda é regulada por diversas resoluções do Banco Central e por várias instruções do Ministério da Fazenda.

2º) *Corretores livres*. São assim denominados porque exercem suas atividades independentemente de designação governamental. Tais são os corretores de espetáculos públicos e diversões, de automóveis, de publicidade, de artistas, de atletas profissionais e, entre outros, de bens móveis e imóveis.

De todos esses corretores livres, merece destaque, até por sua expressão numérica, a classe dos corretores de imóveis, cuja profissão, assim como o funcionamento de seus órgãos de fiscalização (COFECI e CRECI) estão disciplinados pela Lei n. 6.530/78, regulamentada pelo Dec. n. 81.871/78.

## 5. DIREITOS E DEVERES DOS CORRETORES



O principal direito do corretor, em qualquer das modalidades de atuação, é o de perceber remuneração pelo serviço prestado. Entende-se por concluída a mediação e com isso prestado o serviço, tanto que, aproximadas as partes, o negócio é realizado. O Código Civil é de clareza meridiana, dizendo no artigo 725 ser a "remuneração 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".

Reflete o Código, hoje, antiga edificação jurisprudencial, com sedimentação no próprio Superior Tribunal de Justiça:

"O trabalho do corretor se exaure no momento em que, com a sua efetiva colaboração, chegam as partes ao consenso válido e eficaz, capaz de permitir aos contratantes a obtenção dos fins próprios perseguidos com a celebração daquele contrato. Para isso, como se viu antes, não basta o consenso, é preciso que tal acordo seja expresso em documento exigido para a constituição do contrato, que será pelo menos o contrato de promessa de compra e venda por documento particular ou outra forma qualquer com igual eficácia, como um recibo." (Min. Ruy Rosado, em voto-vista no REsp 193.067-PR)

É de se ter presente que, mesmo concluído o negócio, quando já dispensado o corretor, terá ele direito à comissão, se comprovar ter-se realizado a transação por força do trabalho por ele anteriormente prestado como mediador (CC, art. 727). E mais: terá ele o mesmo direito, se por escrito for contratada a mediação, com exclusividade, ainda que iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, sem qualquer intervenção do corretor. É o que se extrai da dicção do artigo 726 do Código Civil, que ressalva, apenas, os casos de "inércia ou ociosidade" do profissional, em consequência de que pode o cliente, seu contratante, ver-se na contingência de, ele próprio, buscar encontrar interessados à concretização do negócio. Como ressalta *Ivaci Nogueira Itagiba*, se o



mediador se omite e não apresenta pretendente que acorde com o comitente, a remuneração, que é o fim objetivado, não existirá<sup>18</sup>.

A remuneração, caso não fixada em lei nem ajustada pelas partes, deverá ser arbitrada segundo os usos locais, considerada, evidentemente, a natureza e o valor do negócio.

O trabalho de corretagem rende direto ao mediador, mas, também, lhe impõe deveres. Consoante o artigo 723 do Código em análise, é ele obrigado a executar a mediação "com a diligência e prudência que o negócio requer". Curial que assim seja, pois a falta de diligência, não raro, leva à perda de negócios vantajosos, e a imprudência pode também comprometer a segurança da transação. Por isso, se lhe exige informar ao seu contratante sobre o andamento do negócio, até para não ser tomado por negligente ou ocioso, além de lhe prestar os necessários esclarecimentos acerca da segurança ou riscos do empreendimento, sob pena de responder por perdas e danos.

Além desses, muitos outros deveres são impostos aos corretores por leis esparsas, não alteradas, no particular, pelo Código, conforme ele próprio o afirma em seu artigo 729, encerrando o capítulo no qual trata da corretagem.

## 6. EXTINÇÃO DO CONTRATO

Assim como já ocorrera, com o Código Comercial, de igual forma não se ocupa o Código Civil dos modos de extinção do contrato de corretagem.

Ao longo dos anos, porém, recorrendo principalmente à analogia, os autores procuraram fixar os diversos modos de extinção da mediação.

---

<sup>18</sup> Mediação e honorários de corretagem. Revista da OAB-RJ, vol. 6, n. 10, 1979, p.58.



*Carvalho Neto* lembra que *G. Ramella* divide esses modos em meios comuns e extraordinários. Entre os primeiros, estariam o mútuo acordo das partes, a nulidade do negócio, a impossibilidade de realização, a exclusão do negócio e a prescrição; como motivos extraordinários, alinha o escritor italiano a morte do corretor ou do comitente, a incapacidade de qualquer deles e a falência do comitente. A essas causas, *Carvalho Neto* acrescenta mais três: renúncia do corretor, revogação da opção e expiração do prazo<sup>19</sup>.

Indiscutivelmente, o contrato de corretagem ou meação pode ter sua extinção decretada por qualquer uma dessas causas ou desses modos mencionados. Todavia, o modo mais comum, o meio natural de extinção de todo e qualquer contrato, como diz *Clóvis Bevilacqua*, é "a sua execução voluntária"<sup>20</sup>. Assim, concluído o negócio, atingidos estarão os objetivos das partes e extinto estará o contrato. É de se não perder de vista, porém, que a conclusão última do negócio não é responsabilidade do corretor, cuja obrigação se esgota com o resultado útil de seu trabalho, na eficaz aproximação das partes. Se concluída a avença, o negócio não se concretizar, por exemplo, em virtude de arrependimento ou de morte de uma das partes, o contrato de corretagem nem por isso será afetado, uma vez que já extinto, com conclusão do negócio que tinha por fim realizar.

---

<sup>19</sup> Ob.cit., p. 189.

<sup>20</sup> "Direito das obrigações". Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1940, p. 99.

