

GUSTAVO TEPEDINO

COMENTÁRIOS AO NOVO CÓDIGO CIVIL

**Das Várias Espécies de Contrato. Do Mandato.
Da Comissão. Da Agência e Distribuição.
Da Corretagem. Do Transporte.**

Volume X
(Arts. 653 a 756)

Coordenador
SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA



Rio de Janeiro
2008

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DE SÃO PAULO

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.

Direito vigente - CC, arts. 724 e 726.
Direito anterior - omissis.

COMENTÁRIOS

1. Momento de aquisição do direito à remuneração

A doutrina identifica três condições para que o corretor tenha direito à remuneração: (i) relação contratual entre o corretor e uma das partes (ou as duas partes) interessadas, (ii) conclusão do negócio mediado, e (iii) contribuição do corretor, com a sua atividade, para a conclusão do negócio mediado.* O dispositivo em exame cuida da segunda condição, determinando que a remuneração seja paga ao corretor caso tenha conseguido obter o resultado previsto no contrato ou, ainda que este resultado não se efetive, se houver arrendimento das partes. Eis aí questão fundamental debatida em doutrina e jurisprudência: em qual circunstância adquire o corretor direito à remuneração.

O preceito conduz o intérprete a investigar, no caso concreto, qual resultado prático deve alcançar o corretor para que surja em seu favor o direito à remuneração. Deve-se, portanto, abandonar soluções apriorísticas, ainda frequentes na doutrina e na jurisprudência, que identificam, abstratamente, o momento de aquisição do direito à remuneração, sem proceder ao indispensável exame do concreto regulamento de interesses.

96 Luigi Carraro, *Mediazione e Mediatore*, cit., p. 481.

Em especial, revela-se inadequado o recurso à classificação das obrigações de resultado para se caracterizar o contrato de corretagem e o dever do corretor, pois, como já se examinou (v. comentários ao art. 722), o corretor não é considerado inadimplente diante do (simples fato do) desfecho negativo da intermediação, sendo a sua obrigação tipicamente de meio. Com efeito, o entendimento oposto, no sentido de lhe atribuir obrigação de resultado, se afigura incompatível com a função, isto é, com a causa do contrato de corretagem, sendo certo que o contrato, em si considerado, subsiste íntegro - existe, é válido e eficaz - independentemente do desfecho da intermediação, cujo sucesso determinará o pagamento da remuneração.

Isto porque, nos contratos aleatórios, a álea, ou seja, a ocorrência do evento incerto, não torna o negócio mais ou menos eficaz. Daí resulta que o contrato será eficaz tanto na ocorrência quanto na inoportunidade do fato aleatório que o caracteriza. Se a aleatória é a remuneração do corretor, associada, portanto, à conclusão do negócio almejado, este resultado econômico, a que alude o Código Civil, não altera a natureza da obrigação de meio do corretor, restringindo-se a deflagrar o pagamento da comissão.

Sublinhe-se, ainda, tratar-se de norma dispositiva, cabendo às partes fixar livremente no que consiste o resultado econômico indispensável ao pagamento da remuneração do corretor. Este resultado econômico, nos contratos que se apresentam como aleatórios, pode constituir-se na efetiva conclusão do negócio almejado,⁹⁷ na obtenção de consenso

97 "Existindo disposição expressa no contrato de corretagem que condiciona o recebimento da comissão à lavatura de escritura pública de compra e venda, não se verificando tal evento, é vedado ao corretor exigir retribuição pela intermediação de negócio que não se consumou em razão do inadimplemento do promitente comprador" (TJMG, Ap. nº 200000429893-5/000(1), 7ª CC., Rel. Des. Vitorino Rodrigues, julg. 5.8.2004).

imediatamente anterior à sua celebração ou, nas raras vezes em que se determine o pagamento do corretor comutativamente, no próprio desempenho diligente do corretor. Em definitivo, o momento de constituição do direito à remuneração do corretor deve ser identificado *in concreto*, privilegiando-se a declaração de vontade das partes e, na falta desta, os costumes.

No entanto, discute-se qual deva ser a orientação na falta de expresso ajuste contratual. Sustenta-se, por um lado, que a remuneração do corretor só é exigível se do contrato de corretagem advier a efetiva conclusão do negócio. Nesses termos, o "resultado previsto", a que alude o presente dispositivo, consistiria na obtenção do negócio almejado pelo cliente, em conformidade com as instruções transmitidas por este, para fins de verificação do evento aleatório ao qual, no comum dos casos, associa-se a remuneração do corretor.⁹⁸ Assim, a desistência de uma das partes só daria ensejo à remuneração quando posterior à conclusão da avença.⁹⁹ Dentre os que defendem esta corrente, destaca-se

98 Eis a posição de Anaken de Assis: "Esta é uma consequência do caráter aleatório do contrato de corretagem. O 'resultado previsto' do contrato de mediação, ou efeito útil da corretagem, consiste na obtenção do negócio almejado pelo incumbente" (*Contratos Nominais*, cit., p. 269). E, na sequência, o autor esclarece que "o 'resultado previsto', na corretagem, precisa ajustar-se, perfeitamente, à vontade e às instruções prévias do incumbente" (p. 270).

99 Ainda de acordo com Anaken de Assis: "cumpre distinguir a desistência anterior à aceitação e a posterior à formação do consenso. Não outorgando o incumbente opção ao corretor, harmoniza-se com os usos do comércio jurídico sua reatuação, seja porque imagina obter condições mais vantajosas, seja porque o negócio se tornou inoportuno. Todavia, arrependendo-se as partes depois de formado o negócio, ou prevenido elas cláusula de arrependimento recíproco, com ou sem perda do sinal, tudo muda de figura. É princípio geral que o direito do corretor não seja afetado pelas vicissitudes supervenientes à conclusão do negócio" (*Contratos Nominais*, cit., p. 274). Na jurisprudência, veja-se o seguinte acórdão: "O corretor é remunerado pelo resultado; resultado útil, conforme o julgado padrão. Hipótese em que não verificada a divergência, pois o acórdão recorrido não negou o princípio do resultado útil. Ao contrário, admitiu-o para justificar a remuneração" (STJ, 3^a T., REsp. nº 50.245, Rel. Min. Nilson Naves, julg. 28.11.1994, publ. DJ 6.3.1995). No mesmo sentido: "Não se tendo aperfeiçoado o negócio jurídico em face da desistência, a derradeira hora, manifestada pelo interessado comprador, não faz jus a corretora à co-

Carvalho de Mendonça, para quem "a conclusão (não a execução) do negócio é, pois, indispensável para que o corretor possa exigir a corretagem, embora não seja efetivamente executado, ou seja, mais tarde rescindido ou desfeito. Depois de concluído ou realizado o negócio é que se pode dizer que o corretor tem prestado o resultado do seu trabalho. Terminada está a missão do corretor logo que entre as partes se cria o vínculo jurídico sobre o negócio".¹⁰⁰

Em sede jurisprudencial, vale invocar trecho do voto do Min. Aldir Passarinho Junior que acompanhou tal entendimento doutrinário: "De feito, tenho que a prestação dos serviços de corretagem somente se aperfeiçoa com a conclusão da transação imobiliária, ainda que a causa derive de desistência do alienante que contratou a corretora, que opera, sempre, dependendo do êxito, e o êxito é a compra e venda, porque esta é sua missão. Não é apenas a de intermediar uma aproximação, mas intermediar uma venda concreta e efetiva. Na espécie em comento, sequer pagamento de sinal houve, mas, apenas, a celebração de uma proposta de um negócio que não se realizou por desistência do vendedor. Não desconheço que algum esforço terá sido despendido pela imobiliária, mas isso é inerente à sua própria atividade. Como bem lembrado por Caio Mário da Silva Pereira, na passagem antes citada, a corretora ope-

missão pleiteada" (STJ, 4^a T., REsp. nº 238.305, Rel. para o acórdão Min. Ruy Rosado de Aguiar Junior, julg. 17.8.2000, publ. DJ 18.12.2000). Nesta última decisão foi vetado o próprio relator Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira que reconheceu ao corretor direito à comissão, afirmando que a desistência do negócio decorreu de culpa exclusiva do comprador, pelo que não há razão para negar a remuneração ao corretor que efetivamente cumpriu suas funções aproximando as partes.

100 *Tratado de Direito Comercial Brasileiro*, cit., p. 370. Em sentido semelhante, dispõe Cesare Vivante: "Il diritto alla provvigione è subordinato alla conclusione dell'affare; se l'affare non si conclude nihil actum videtur (...) se l'affare non è concluso, l'obbligo della provvigione scade in un passivo senza compenso" (*Trattato di Diritto Commerciale*, vol. I, Milano: Vallardi, 1912, 4^a ed., p. 240).

ra com risco. Ele é da essência da intermediação, porquanto as vontades determinantes da finalização da compra e venda são alheias à corretoria. Não fosse assim, ter-se-ia de imaginar que ela também responderia frente ao comprador, por tê-lo atraído para um negócio incerto".¹⁰¹

Por outro lado, uma segunda corrente entende que a remuneração é devida ainda que o resultado útil, isto é, a conclusão do negócio entabulado – entendido como aleatório – não ocorra, caso o corretor tenha aproximado os interesses das partes, obtendo consenso sobre os pontos essenciais do negócio. De acordo com esse último entendimento, na hipótese de desistência arbitrária de um das partes interessadas na conclusão do negócio, após o corretor ter obtido a convergência de vontades dos interessados e afastado possíveis óbices à conclusão do contrato, a remuneração lhe seria devida.

Tal entendimento encontra também respaldo na jurisprudência dos tribunais, como se vê na seguinte decisão do Superior Tribunal de Justiça, que reconheceu o direito do corretor à remuneração em razão da aproximação de interesses levada a efeito, não obstante, no caso concreto, o vendedor ter desistido de celebrar o negócio: "Sem embargo das correntes que se fixam, respectivamente, no resultado útil e na aproximação das partes, mais razoável e justa se afigura a posição intermediária, segundo a qual é devida ao corretor a comissão se, após

101 Assim enuncia a ementa do acórdão: "O serviço de corretagem suscetível de ser tomado quando o negócio imobiliário se concretiza, posto que o risco é da sua essência. Desistindo, indevida a comissão mesmo se após a aceitação da proposta, o vendedor, que concordara com a intermediação, se arrepende e desiste da venda" (STJ, 4ª T., REsp. nº 193.067, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, julg. 21.9.2000, publ. DJ/27.11.2000). Confira ainda: "O entendimento jurisprudencial que se forjou em torno do contrato de corretagem, antes do advento do Código Civil de 2002, revelava que a obrigação de resultado do corretor não se esgotava na mera aproximação entre as partes, sendo necessário um resultado útil com a concretização do negócio, só assim tornando devida a comissão ou remuneração do corretor" (TRJ, Ap. Civ. nº 200600137458, 12ª C.C., Rel. Des. Marco Antônio Ibrahim, julg. 19.12.2006).

a aproximação, já com a venda acertada, o negócio não se perfaz por desistência do vendedor que o contraria".¹⁰²

Sob esta perspectiva, o direito à remuneração não se subordina exclusivamente à conclusão do negócio mediado, decorrendo, em última instância, da aproximação útil de interesses (e não simplesmente de partes), por meio da qual as partes interessadas se acordam sobre os pontos essenciais do negócio, manifestando seriamente a intenção de concluí-lo.¹⁰³

Em consonância com tal orientação, ressalta Orlando Gomes que o corretor faz jus à comissão "se o negócio for realizado em virtude de sua intervenção, quando esta, por outras palavras, se tornar eficaz para sua conclusão. (...) A comissão é devida, ainda se ocorrer arrependimento de qualquer dos interessados na conclusão do negócio".¹⁰⁴

Na prática, verifica-se que esta aproximação útil de interesses, que deságua na convergência de vontades entre as partes, se formaliza por

102 REsp. nº 19.840, 4ª T., Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, julg. 8.6.1993, publ. DJ/6.9.1993.

Vê-se igualmente a seguinte decisão: "Comissão de Corretagem. Aproximadas as partes e formalizado o negócio, com dia marcado para a assinatura de escritura de compra e venda, se esse não se realiza, única e exclusivamente, por culpa do devedor, é devida a comissão de corretagem" (STJ, 3ª T., REsp. nº 147.317, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, julg. 3.11.1998, publ. DJ/12.4.1999). Na mesma direção decidiu o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, já com base no novo Código Civil: "A não consumação do negócio intermediado, por desistência da parte, não desanula o contrato, nem atenua a obrigação de atender à comissão de corretagem; aplicação dos artigos 725 e 727 da lei civil; a obrigação de meio cumprida pela corretora deve corresponder à satisfação do preço" (Ap. Civ. nº 200500100620, 2ª C.C., Rel. Des. Jesé Torres, julg. 9.3.2005).

103 A propósito, Maria Helena Diniz considera que "se o negócio não se realizou porque uma das partes se arrependeu, houve intermediação, pois o corretor não é responsável pela consumação do negócio. Executado estará o contrato de corretagem se houver aproximação útil de pessoas por intermédio do corretor" (Curso de Direito Civil Brasileiro, cit., p. 439).

104 Contrários, cit., pp. 473-474. Com base em farta jurisprudência, que reconhece o direito do corretor à remuneração, ainda que o negócio não se conclua pelo repentino arrependimento de uma das partes, observa José Maria Trepat Cussé: "Assim, alcançado o objeto do contrato de corretagem, ou seja, obtendo êxito o corretor na aproximação das partes, fazendo com que elas acordem no negócio, fará ele jus à remuneração. (...) Da mesma forma, ainda que haja posterior arrependimento entre as partes ou não seja o acórdão entre elas levado a efeito, terá o corretor direito ao recebimento integral da remuneração" (Código Civil Comentado, cit., p. 116).

instrumento preliminar, no qual se prevê o pagamento de arras em caso de arrendimento injustificado e o direito do corretor a perceber a comissão ajustada, ou parte dela, de acordo, evidentemente, com os usos setoriais.¹⁰⁵

Em apertada síntese, a diferença entre as duas linhas de pensamento expostas consiste na necessidade, para a primeira, de conclusão do negócio almejado para que o corretor faça jus à remuneração, ao passo que, para a segunda, a comissão é devida desde que reunidas as condições necessárias à formação do consenso entre as partes, voltado à celebração do ajuste, ainda que o negócio jurídico não seja celebrado por desistência injustificada, isto é, por mero capricho de uma das partes.¹⁰⁶

A rigor, a segunda solução mostra-se mais consentânea com o ordenamento jurídico brasileiro, tendo em vista que o presente dispositivo ressalvou expressamente, ao lado da obtenção do resultado previsto no contrato, sua não efetivação por arrendimento das partes como hipótese deflagradora do direito à remuneração. Se, na falta de diversa estipulação contratual, entende-se por resultado a conclusão do negócio mediado, conclui-se, portanto, que a remuneração é também devida caso a conclusão do negócio não se efetive em razão do arrendimento de uma das

partes, desde que, por força da aproximação útil levada a cabo pelo corretor, o consenso substancial em torno do negócio estivesse delineado.

Aduza-se, em apoio à solução legislativa, que o princípio da boa-fé objetiva, conclama as partes a colaborarem para a plena realização das finalidades contratuais. Desse modo, não se revela admissível que o cliente se recuse arbitrariamente a celebrar o negócio mediado, após suscitar no corretor a legítima expectativa de que o seu esforço na intermediação chegara a bom termo.

De todo modo, repita-se ainda uma vez: tal resultado útil depende dos usos e da concreta pactuação negociais, para fins (não do cumprimento da obrigação essencial exigida do corretor, mas) de identificação do evento deflagrador da remuneração, presumindo-se, de ordinário, alcatório o contrato de corretagem. Vale dizer, tratando-se de Contrato alcatório, moldado intensamente por costumes setoriais, a nação de resultado útil pode ser compreendida tanto no sentido da "aproximação" quanto no de "celebração". O intérprete deverá estar atento, no caso concreto, a tal circunstância.

2. A ineficácia do contrato mediado

Afirma-se, difusamente, que o corretor não garante a execução do contrato mediado.¹⁰⁷ A sua função prático-jurídica cinge-se a aproximar os interesses das partes, em vista à realização do negócio almejado; e, **uma vez alcançada a convergência de vontades, faz jus ao pagamento**

105 Nesta perspectiva, Caio Mário da Silva Pereira: "Obrigação fundamental do comitente é pagar a comissão, na forma estipulada, ou segundo o que determina a lei ou os costumes. Não depende ela do recebimento integral do preço, ou da execução do contrato. É devida, desde que se considere este ajustado. *Basta a assinatura de instrumento preliminar, ou da tradição de arras.*" (*Instituições de Direito Civil*, cit., p. 386). Em certa ocasião, o STJ decidiu que "para ter direito à comissão, basta que tenham aproximado as partes e que o acordo de vontade esteja expresso na assinatura do recibo do sinal" (AgREsp. nº 323.971, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar Júnior, julg. 11.12.2001, publ. DJ 18.3.2002), v. ainda STJ, REsp. nº 8.216, 4ª T., Rel. Min. Barros Monteiro, julg. 28.8.1991.

106 Confira-se: "A não consumação do negócio intermediado, por desistência da parte, não desvirtua o contrato, nem afasta a obrigação de atender à comissão de corretagem; aplicação dos artigos 725 e 727 da lei civil; a obrigação de meio cumprida pela corretora deve corresponder a satisfação do preço." (TJ RJ, Ap. Civ. nº 200500100620, 2ª C.C., Rel. Des. Jessé Torres, julg. 9.3.2005).

107 "O mediador não é garante" enfatiza Pontes de Miranda (*Tratado de Direito Privado*, t. 43, cit., p. 266). No Direito italiano, Umberto Azziolina observa que o direito à remuneração "sorge anche se l'affare concluso non sai poi - come suoi dirsi in linguaggio comune - andato a buon fine, cioè se l'interesse contrattualmente perseguito non è stato in concreto raggiunto per effetto d'inaudienza, o per un'altra qualunque ragione" (*La Mediazione*, cit., p. 135).

da remuneração ajustada. Por essa razão, o arrendimento, o distrato, a resolução por impossibilidade superveniente ou a rescisão do negócio entabulado¹⁰⁸ não afastam o seu direito a perceber a remuneração.¹⁰⁹ Do mesmo modo, não prejudica o corretor o implemento de condição resolutive, prevista no negócio celebrado.¹¹⁰

Discute-se, contudo, se a comissão é devida se a causa da ineficácia é concomitante à formação do negócio mediado. Entende Orlando Gomes que, caso o contrato decorrente da atuação do corretor se revele nulo, a comissão não será devida. Em contrapartida, a anulabilidade do negócio não lhe retira o direito à remuneração, salvo se sabia da existência do vício.¹¹¹

108 "Realizado o negócio de compra e venda, comprovada a intermediação, a posterior rescisão, mais de um ano após a assinatura da escritura, não diz respeito ao contrato de corretagem, sendo, portanto, devida a comissão ajustada" (STJ, RESP. nº 232.836, 3ª T., Rel. Min. Carlos Alberto Meneses Drexler, julg. 31.8.2000, publ. DJ 30.10.2000). No mesmo sentido: STF, RE nº 89.747, 2ª T., Rel. Min. Djaci Falcão, julg. 24.10.1978, publ. DJ 20.11.1978; TJRS, Ap. Civ. nº 386050536, 1ª C.C., Rel. Elias Emyr Manssour, julg. 17.3.1987.

109 Cf. Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de Direito Civil*, cit., p. 386; Araken de Assis, *Contratos Nombrados*, cit., pp. 276-277; Luigi Carraro, *Mediazione e Mediatori*, cit., p. 482; Marcello Minasi, *Mediazione (diritto privato)*, cit., pp. 45-46.

110 Araken de Assis, *Contratos Nombrados*, cit., pp. 276-277; Luigi Carraro, *Mediazione e Mediatori*, cit., p. 482.

111 "Perde-a a comissão, não obstante, se nulo o contrato que enseja. A simples anulabilidade somente se lhe seria oporável, porém, se conhecida a causa" (Orlando Gomes, *Contratos*, cit., p. 381). Do mesmo modo, Pontes de Miranda sustenta que "tratando-se de anulabilidade, o que importa é que o mediador não conhecesse a causa" (Pontes de Miranda, *Treatado de Direito Privado*, t. 43, cit., p. 277). Veja-se também Carvalho Neto: "Quando se trata de contrato nulo de pleno direito, que, por isso, não pode convalidar, mesmo na vontade das partes, é fora de dúvida, que o corretor não tem direito à corretagem. (...) Independente do conhecimento ou da ignorância do corretor a respeito do vício. Transcende a boa ou má fé do mediador no ajustamento do negócio. (...) Quando, porém, em vez de ser nulo, o contrato é simplesmente anulável, a questão muda de figura. A obrigação de restituição se profira à decretação da anulabilidade" (*Contrato de Mediação*, cit., pp. 159-161). A respeito dos contratos anuláveis, afirma J. X. Carvalho de Mendonça: "As operações anuladas por acordo ou conveniência das partes estão sujeitas ao pagamento da corretagem. Se a anulação se dá por culpa de uma das partes, esta é quem paga toda a corretagem" (*Treatado de Direito Comercial*, cit., p. 371). Diversamente, entendendo que a anulabilidade retira o direito à remuneração, independentemente da ciência do corretor da existência do vício, veja-se Araken de Assis, *Contratos Nombrados*, cit., p. 277. Sobre direito à remuneração decorrente da formação de contratos nulos e anuláveis no Direito italiano, v. Aldo Fiale, *Diritto commerciale*, cit., p. 515; Francesco Gizzoni, *Manuale di Diritto Privato*, cit., pp. 1.115-1.116 e Umberto Azzolina, *Mediazione*, cit., p. 137 e ss.

Em relação ao tema, o Supremo Tribunal Federal considerou indevida a comissão no caso de o comprador, atraído pelo corretor, ser incapaz. Tratava-se de sociedade de economia mista cujo objeto não autorizava a celebração do ajuste, a depender de lei específica. Por isso, segundo a Suprema Corte, não seria devida a comissão ao corretor, já que o comprador não poderia figurar no negócio, decidindo-se nos seguintes termos: "Corretagem. Direito à comissão não configurado, pois ao candidato à compra, na vigência da opção, faltava capacidade legal para a concretização do negócio".¹¹²

Em outra hipótese, na qual foi decretada a nulidade da compra e venda, determinou o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios a devolução da comissão paga ao corretor, conforme se depreende da decisão em cuja ementa se lê: "Imóvel. Compra e venda. Negócio fundado em procuração falsa. Dolo. Nulidade. Comissão de corretagem percebida. Devolução. Negligência do tabelião que lavrou a escritura. Acessões no imóvel. Indenização. (...) Também se inscreve como consequência que a quantia recebida a título de corretagem, embora os corretores não tenham laborado com malícia ou irresponsabilidade, deve ser por eles devolvida, acrescida dos consectários legais, para que não se configure enriquecimento sem causa (art. 158 do Código Civil)".¹¹³

112 STF, RE nº 90.628, 2ª T., Rel. Min. Leila de Abreu, julg. 17.6.1980, publ. DJ 12.8.1980. Em sentido contrário: "Comissão de corretagem. Compra e venda de imóvel. Demonstrado pela prova dos autos que o trabalho de aproximação das partes foi realizado, e que, em função disso, o negócio foi efetivado, a comissão é devida ainda que o contrato fosse realizado verbalmente por um incapaz" (TJRS, Ap. Civ. nº 598190908, 15ª C.C., Rel. Des. Adão Sérgio do Nascimento Cassiano, julg. 23.6.1999).

113 Ap. Civ. nº 1610086, 1ª Turma Cível, Rel. Des. Elmano Farias, julg. 14.3.1988 (grifou-se).

Assiste razão a esse entendimento jurisprudencial. A aproximação de vontades promovida pelo corretor há de ser válida, sob pena de se mostrar inútil, porque juridicamente impossível, atribuindo-se ao bom profissional o dever de cautela necessário à verificação dos requisitos de validade do negócio a ser celebrado. Se, todavia, a irregularidade não impedir o resultado útil para as partes, como nas hipóteses acima examinadas, de ausência de registro profissional do corretor (v. comentários ao art. 724), a comissão haverá de ser paga, de forma a evitar o enriquecimento sem causa do cliente em detrimento do corretor.

Impõe-se, ainda, a análise das hipóteses de vendas a termo ou subordinadas a condição suspensiva, celebradas por meio de corretagem, nas quais o negócio final tem a sua eficácia subordinada à ocorrência de evento futuro, certo ou incerto. No Direito italiano, por expressa disposição do art. 1.757, o Direito à remuneração surge apenas no momento em que se realizar a condição.¹¹⁴ No direito brasileiro prevalece o mesmo entendimento, embora a questão não tenha sido enfrentada pelo legislador.¹¹⁵ Tal orientação mostra-se digna de aplauso pois, repita-se mais uma vez, a aproximação de interesses, promovida pela atividade

do corretor, deve apresentar efetiva utilidade para as partes, traduzindo-se na celebração de negócio válido e eficaz.¹¹⁶

Art. 726. 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 ociosidade.

Direito vigente — CC, arts. 107, 711 e 714; L. nº 4.594/1964, art. 13, § 2º.
Direito anterior — omissão.

COMENTÁRIOS

Cuida o presente dispositivo de outro requisito para a deflagração do direito à remuneração do corretor, a saber, a necessidade de relação de causalidade entre a conclusão do negócio almejado e a atividade mediadora empreendida pelo corretor.¹¹⁷ Dito por outros termos, o corretor faz jus à remuneração na medida em que tenha contribuído, com seu

114 A respeito, ressaltava Francesco Gazzoni: "In caso di contratto sottoposto a condizione sospensiva la provvigione è dovuta al momento dell'avvenimento (art. 1.757), eventualmente ex art. 1.359. Il principio si applica in ogni ipotesi di efficacia sospesa, come nel caso di necessità di autorizzazione amministrativa o di contratto concluso da un *false procurator* con riguardo alla successiva ratifica, in assenza della quale il mediatore che ignorava il difetto di potere ha diritto al risarcimento del danno da parte del falso rappresentante" (*Manuale de Diritto Privato*, cit., p. 1.115).

115 Cf. Pontes de Miranda, *Tratado de Direito Privado*, t. 43, cit., p. 280. Araken de Assis, *Contratos Nominados*, cit., p. 273. Na jurisprudência, veja-se: "Se a venda intermediada fica subordinada à condição suspensiva e o contrato de compra e venda não se realiza, não é devida qualquer remuneração ao corretor. Pagamento indevido. Não se apertecendo o contrato de corretagem, as importâncias recebidas a título de comissão devem ser restituídas por indevidas" (TJRS, Ap. Civ. nº 38.969, 1ª C.C., Rel. Des. Cristiano Grunelt Júnior, julg. 1.9.1981); "Não é devida a comissão do corretor, se o negócio estava condicionado a financiamento não obtido no prazo fixado" (TAPR, Ap. Civ. nº 363673, 5ª C.C., Rel. Des. Jesus Sarinho, julg. 21.12.1990).

116 Nesse sentido Umberto Azzolina observa que "la soluzione adottata fornisce un'altra conferma del principio che la conclusione dell'affare, a sensi dell'art. 1.755 cod. civ., coincide con quella del contratto unicamente in quanto quest'ultimo determini il conseguimento, sia pure soltanto virtuale, degli effetti voluti dai contraenti: si infatti bastasse, come ritiene l'opinione dominante, il perfezionamento del negozio a integrare la conclusione dell'affare a quindi a far sorgere il diritto alla provvigione, non vi è dubbio che anche nel caso in esame la conclusione dell'affare dovrebbe ritenersi raggiunta, perché il contratto sotto condizione sospensiva è un negozio perfetto" (*Mediazione*, cit., p. 143).

117 Observa Marcello Miasai: "Infine per aversi diritto alla provvigione non basta l'esistenza del rapporto di mediazione e l'obiettiva conclusione dell'affare, ma occorre che questo sia 'effetto' dell'opera intermediatrice" (*Mediazione (diritto privato)*, cit., p. 46). Do mesmo modo, "il diritto alla provvigione spetta sempre quando l'intervento del mediatore è risultato efficace, sia che abbia soltanto servito ad avvicinare le parti, sia che ne abbia facilitato le trattative" (Alberto Trabucchi, *Istituzioni di Diritto Civile*, cit., p. 733).

esforço, para a conclusão do negócio mediado.¹¹⁸ Assim, uma vez que o negócio jurídico tenha se realizado sem a intervenção, em qualquer medida, do corretor, mesmo que este estivesse a serviço de uma das partes com o intuito de mediar tal relação, nada lhe será devido.¹¹⁹ Por outro lado, afigura-se perfeitamente possível que o corretor somente intervenha após o início das tratativas, hipótese na qual lhe será devida a remuneração desde que comprove que sua atuação se revelou, no caso, essencial para a conclusão do negócio.¹²⁰

A segunda parte do dispositivo apresenta ressalva a esse sistema de remuneração, na hipótese em que se verifique, a favor do corretor, a cláusula de exclusividade. Apesar de o ordenamento jurídico brasileiro consagrar o princípio da liberdade das formas (v. art. 107), o legislador, por vezes, prestigia o elemento formal, a fim de conferir maior segurança às relações privadas ou proteger o contratante em situação de inferioridade. Por isso, só se admite a exclusividade na corretagem quando prevista expressamente e por escrito. Em outras palavras, a exclusividade não pode ser presumida.

118 "2. O direito à remuneração decorre do estabelecimento do nexo de causalidade entre o trabalho do corretor e a conclusão do negócio. (...) Hipótese em que se verificou o nexo de causalidade, pois o corretor aproximou as partes com ânimo de cumprimento e obteve seu consenso, desistindo de alterações posteriores na composição do preço" (TJRS, Ap. Civ. nº 592132880, 1ª C.C., Rel. Des. Araken de Assis, julg. 9.2.1997).

119 Assim o art. 13, § 2º, da Lei nº 4.594, de 29 de dezembro de 1964, que dispõe sobre os corretores de seguros: "Nos seguros efetuados diretamente entre o segurador e o segurado, sem intermediação de corretor, não haverá corretagem a pagar".

120 "1. Em contrato de corretagem, embora tenha existido contato do comprador com o adquirente, antes da autorização de venda, não retira o direito do corretor em receber o valor contratado. 2. Restando evidenciado que o corretor foi útil na negociação, uma vez concretizado o negócio, ainda que tardiamente, devida é a comissão de corretagem. 3. É válida a cláusula contratual que prevê a comissão de corretagem mesmo em caso de retirada ou rescisão da autorização por iniciativa dos proprietários vendedores, antes do prazo do vencimento, evitando-se que o vendedor retire a autorização da imobiliária quando tem notícia de que existe comprador para o bem" (TJPR, Ap. Civ. nº 2881776, 14ª C.C., Rel. Des. Fernando Wolff Bodziak, julg. 22.03.2006).

A cláusula de exclusividade garante ao corretor remuneração integral mesmo quando o negócio é realizado diretamente entre o comitente e terceiro. Nesta linha, confira-se o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em julgado assim ementado: "Corretagem. Remuneração. Caso em que se entendeu devida a remuneração, em não se tendo res- peitado a exclusividade contratada".¹²¹

Entretanto, a celebração direta do pacto pelas próprias partes não deve ter origem na desídia do corretor: é preciso identificar o esforço, a atuação diligente e prudente do mediador (v. comentários ao art. 723) para que ele faça jus à remuneração. Nesse diapasão, confira-se o seguinte julgado: "1. Havendo contrato de exclusividade de venda de imóvel e tendo sido realizada a venda sem a intermediação do corretor, mas dentro do prazo da vigência do contrato, é devida comissão a este, mormente tendo agido aquele com a devida diligência para efetivação do negócio, conforme preceitua o artigo 726 do Código Civil. 2. É devida a comissão de corretagem mesmo que a negociação efetivada tenha sido na modalidade de troca, uma vez que os efeitos da troca são, em regra, os mesmos da compra e venda, identificando-se o permutante como o próprio vendedor".¹²²

Ressalte-se a necessidade de estipulação de prazo para o exercício exclusivo da corretagem porque, do contrário, haveria limitação à liberdade do proprietário de dispor de seus bens,¹²³ a qual se configuraria abusiva. Em caso de omissão das partes em prever o prazo no qual vigoraria a exclusividade, o cliente poderá afastá-la a qualquer tempo, sem que seja devida indenização ao corretor.

121 STJ, REsp. nº 58.609, 3ª T. Min. Nilson Naves, julg. 20.5.1997, publ. DJ 23.6.1997.

122 TJDF, Ap. Civ. ao Juizado Especial nº 20040110708683, 1ª Turma Recursal, Rel. Des. Nilson de Freitas, julg. 3.5.2005, publ. DJ 13.6.2005.

123 Assim, Antônio Carlos Mathias Coltro, *Contrato de Mediação ou Corretagem*, cit., p. 56.

A ressalva da parte final do dispositivo em exame se vincula diretamente ao cumprimento regular pelo corretor de suas obrigações (v. comentários ao art. 723) como condição para sua remuneração. Para que o corretor perceba a remuneração, nos casos em que, a despeito de constar do contrato cláusula de exclusividade, o cliente negocia diretamente com terceiro sem a mediação do corretor, impõe-se que atue com diligência, com vistas a alcançar a finalidade que decorre do contrato de corretagem, qual seja, a intermediação de negócios para o comitente. Comprovada sua inércia ou ociosidade, não fará jus à remuneração.¹²⁴

Mostra-se plenamente justificável, vale notar, a diferença de tratamento em relação ao contrato de agência (v. comentários ao art. 714), no qual não se prevê a ressalva relativa à inércia e ociosidade. Na agência há relação permanente, uma continuidade dos serviços prestados; e a desídia do agente pode ensejar a sua dispensa (Lei n.º 4.886, de 9 de dezembro de 1965, art. 35, "a"). Já a corretagem se caracteriza pela eventualidade, sendo o corretor contratado para intermediar negócio específico, não se podendo admitir sua remuneração se não concorreu para a conclusão do negócio celebrado diretamente entre o comitente e terceiro. Aqui, mais uma vez, o legislador recorre explicitamente a uma das implicações do princípio da boa-fé objetiva: o dever de lealdade entre as partes do contrato de corretagem.

124 "1. Havendo contrato de corretagem ajustado por escrito, com cláusula de exclusividade, por prazo determinado, e tendo sido efetivado o negócio dentro de tal prazo, o corretor tem o direito à remuneração integral que lhe é devida a título de comissão, ainda que o negócio tenha sido realizado sem sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade (art. 726, do CC). 2. Incumbe ao proprietário contratante, feita na ação de cobrança, o ônus da prova de que o corretor, na vigência do contrato, permaneceu inerte ou ocioso, vez que se trata, no caso, de fato impeditivo do direito do autor (art. 333, II, do CPC)" (TJDF, Ap. Civ. 2004031008310, 1ª Turma Recursal, Rel. Des. Jesuino Aparecido Rissato, julg. 14.12.2004, grifou-se). V. também, TRL Ap. Civ. nº 200500135314, 13ª C.C., Rel. Des. Narmetida Machado Jorge, julg. 24.10.2005; TJRS, Ap. Civ. nº 599298429, 15ª C.C., Rel. Des. Ricardo Raupp Ruschel, julg. 10.11.1999.

Além disso, ainda que vencido o prazo da corretagem, se o negócio se realizou como decorrência direta e imediata da atuação do corretor durante a vigência deste prazo, terá direito à remuneração (v. comentários ao art. 727).

Art. 727. 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.

Direito vigente – CC, art. 725 e 726.

Direito anterior – omissis.

COMENTÁRIOS

O legislador prossegue na indicação das hipóteses em que será devida a remuneração ao corretor. Aqui, diferentemente das situações anteriores, o corretor não se encontra mais a serviço do comitente ao tempo da realização do negócio. Porém, o negócio se realizou em decorrência direta e imediata da atuação do corretor durante a vigência do pacto de corretagem.

A primeira hipótese cogitada pelo dispositivo se refere ao contrato por tempo indeterminado, no qual o comitente é livre para dispensar o corretor a qualquer momento. Não obstante a legitimidade do exercício de tal faculdade, a conclusão posterior do negócio já intermediado pelo corretor gera para este o direito de receber a correspondente remuneração. Com efeito, ainda que se afigure aleatória, subordinada à conclusão do negócio (a qual pode ocorrer durante ou após a vigência contratual),

a remuneração é devida em contrapartida ao cumprimento pelo corretor de sua obrigação principal, consistente na mediação diligente voltada a aproximar os interesses das partes. Assim, uma vez cumprida a sua obrigação, faz jus o corretor à respectiva comissão, posto que na ocorrência do evento aleatório já tivesse cessado a sua atividade.

Rigorosamente idêntico é o tratamento dispensado pelo legislador no contrato por tempo determinado. Uma vez comprovado que o negócio pretendido se materializou *a posteriori*, mas por conta de aproximação de interesses promovida pelo corretor na vigência do correspondente pacto, a este será devida a remuneração. Nesta esteira, com acerto, decidiu o STJ: "O corretor faz jus à sua remuneração se o negócio agenciado for concluído mesmo após o vencimento do período estabelecido na autorização, desde que com pessoa por ele indicada ainda quando em curso o prazo do credenciamento e nas mesmas bases e condições propostas. O que não se admite é que o mediador, sem concordância do comitente, arregimentadamente pretendentes, quando já expirado o lapso temporal ajustado. Se, porém, indicou interessados no prazo da opção, é-lhe devida a comissão, uma vez alcançado o resultado útil como decorrência da atividade de intermediação pelo mesmo desenvolvida".¹²⁵

Questão tormentosa diz respeito à conclusão da compra e venda após longo lapso temporal da extinção do contrato de corretagem com

125 STJ, REsp. nº 29.286, 4ª T., Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, julg. 27.4.1993, publ. RSTJ/51/191. Na mesma orientação, veja-se o seguinte julgado: "Corretagem. Alienação do imóvel. Após o término do contrato de corretagem. Comprovação de que o autor aproximou alienante e adquirente. Comissão devida (art. 727 do Código Civil). É irrelevante que a venda tenha ocorrido quando já findo o contrato de corretagem. Tendo o autor comprovado que efetivamente aproximou alienante e adquirente e sendo exitosa a negociação entre ambos, a comissão de corretagem é devida" (TJRS, Rec. Cível nº 71000830831, 2ª Turma Recursal Cível, Rel. Juiz Clóvis Moacyr Martins Ramos, julg. 26.4.2006). V., também, TFRS, Ap. Civ. nº 70008631707, 16ª C.C., Rel. Des. Cláudio Fidélis Façenda, julg. 2.6.2004.

pessoa aproximada originariamente pelo corretor. Confira-se a decisão da 3ª Câmara Cível do extinto Tribunal de Alcáida do Estado do Rio de Janeiro, cujo Relator foi o então juiz Luiz Fux: "Corretagem. A coincidência da venda realizar-se tempos após a expiração do prazo da opção para pessoa aproximada originariamente pela corretora não induz ao dever inafastável do pagamento da comissão, salvo se a corretora com-provar que, em verdadeira gestão de negócios, persistiu na intermediação. A insistência da pretensa compradora que adquira o bem noutra época e em outras condições rompe o nexo da aproximação, máxime se a aquisição se efetiva com a intermediação de outra empresa que assume a intermediação meses após a extinção da primeira opção".¹²⁶

No que tange às formas de extinção dos contratos de corretagem, aplicam-se, indistintamente, as mesmas regras que norteiam a teoria geral dos contratos. Como modo natural de extinção do contrato de corretagem, tem-se o cumprimento das obrigações incumbidas às partes, o que ocorre com o desempenho pelo corretor da aproximação de interessados e, quando for o caso, com o pagamento da comissão.¹²⁷

Ao lado disso, existem outras hipóteses terminativas: (i) a expiração do prazo, quando for o contrato estipulado a termo; (ii) o distrato; (iii) o caso fortuito ou a força maior; (iv) a rescisão unilateral de qual-

126 TARI, Ap. Civ. nº 5733/92, 3ª C.C., Rel. Juiz Luiz Fux, julg. 3.12.1992, publ. Adcoza, nº 140.457. Neste mesmo sentido: "Contrato de corretagem imobiliária. Não comprovado pela corretora o resultado útil da intermediação, vindo, após expirado o prazo contratual, a ser o imóvel vendido a comprador e paga a comissão à outra corretora, não faz jus à comissão. Apelação a que se dá provimento" (TJRJ, Ap. Civ. nº 200500107246, 15ª C.C., Rel. Des. Horácio S. Ribeiro Neto, julg. 23.9.2003).

127 Assim também Silvio de Salvo Venosa: "Agora a extinção da corretagem pelos modos ordinários de desfazimento dos contratos, como o distrato, o caso fortuito e a força maior, destacamos a extinção pelo cumprimento da obrigação, com a aproximação útil e o pagamento da comissão" (*Direito Civil*, v. III, cit., p. 347).

quer das partes; (v) a morte ou a incapacidade superveniente de uma das partes; e, (vi) a falência de um dos contratantes.

Art. 728. 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.

Direito vigente – CC, arts. 726 e 727.

Direito anterior – omissis.

COMENTÁRIOS

O dispositivo trata da pluralidade de corretores que, ocasionalmente, podem contribuir para a obtenção da convergência de vontades, com eliminação dos obstáculos à conclusão de determinado negócio. Sendo este o caso, determina a lei que não haverá preferência de nenhum deles no que tange à remuneração, salvo se houver, no pacto de corretagem, estipulação em sentido diverso.¹²⁸

Presume o legislador, pois, que os corretores colaboraram com o mesmo empenho e o mesmo esforço na mediação realizada. Cuida-se, no entanto, de uma presunção *juris tantum*, a admitir a produção de prova em contrário, de modo a afastar a regra geral indicada no preceito.

Ressalte-se que o artigo não se destina a disciplinar, diretamente, as relações com *subcorretores*, entendidos como aqueles de quem o corretor se utiliza em seu próprio serviço, segundo condições entre eles estabelecidas. Em tal hipótese, há *contrato derivado* ou *subcontrato*:

¹²⁸ Aldo Fiala expõe a solução para a questão no Direito italiano: "Se l'affare è concluso con l'intervento di più mediatori, ciascuno di essi ha diritto ad una quota della provvigione (1.758)". *Diritto Commerciale*, cit., p. 515.

trata-se de relação contratual distinta e específica na qual não se estabelece liame entre comitente e *subcorretor*. Sobre a natureza deste pacto, Pontes de Miranda anota que "o contrato entre o corretor e o subcorretor é contrato especial, que não se pode considerar de sociedade, nem de serviço, nem de corretagem".¹²⁹

Se não há relação jurídica entre o comitente e o subcorretor, aquele não tem qualquer obrigação em face deste, de forma que resta inaplicável a regra de divisão da remuneração estabelecida pelo artigo.¹³⁰ Não havendo, portanto, regramento específico, o caso do subcorretor deve ser tratado de acordo com as regras que regem o subcontrato. Assim, o pagamento deve ser feito integralmente ao corretor, que restará responsável, no âmbito do *subcontrato*, pela remuneração do subcorretor.¹³¹

Ao revés, o dispositivo em exame tem por objetivo regular a mediação conjunta, partindo da premissa de que, inexistindo regra especial estabelecida pelas partes, todos os intervenientes se igualam quanto à sua participação na corretagem. Como recorda Orlando Gomes, é "necessária, portanto, a ação de cada qual, independentemente, junto aos futuros contraentes", ou estar-se-á tratando de subcorretagem, "de sim-ples relação interna entre os corretores, a que se conservam estranhos os

¹²⁹ *Tratado de Direito Privado*, t. 43, cit., p. 345.

¹³⁰ Em sentido análogo, Umberto Azzollari: "Nella seconda ipotesi, invece, si tratta di un rapporto interno che è rilevante solo tra i singoli mediatori, in quanto taluni di questi hanno potuto giungere alla conclusione dell'affare solo per effetto della collaborazione e dell'aiuto dati dagli altri. (...) La distinzione posta in evidenza giova a chiarire che, in questo secondo caso, il mediatore non soddisfa dei suoi diritti, il quale non abbia avuto rapporti diretti con le parti contraenti, non può rivolgersi a queste per il pagamento della sua parte di provvigione, e conseguentemente non può neppure invocare l'affermazione di una responsabilità solidale tra i detti contraenti e il mediatore o i mediatori che, in ipotesi, abbiano già ricevuto l'intera provvigione" (*La Mediazione*, cit., p. 173).

¹³¹ Nessa vertente, Orlando Gomes: "A conclusão de um subcontrato determina o nascimento de um direito novo (...). Dirige-se contra outra pessoa que não a parte com a qual fora originariamente celebrado. A obrigação correlata incumbe àquela que, no contrato principal, exercer o direito contra o outro contratante" (*Contratos*, cit., p. 172 – grifos nossos).