

PETIÇÃO (MOD) PREVIDENCIÁRIO**CONCESSÃO DE PENSÃO POR MORTE**

Recurso

Ap. 4.506/96

Relator

CARPENA DE AMORIM Reg

CONTRATO DE MEDIAÇÃO — CORRETAGEM - PERMUTA DE IMÓVEIS - COMISSÃO DO MEDIADOR - CRITÉRIO DE INCIDÊNCIA**EMENTA**

ACÓRDÃO: Corretagem. Valor da comissão. Permuta. O trabalho do corretor avalia-se pelo resultado e não pelo maior ou menor esforço despendido em seu mister. O montante usual da comissão é igual 5% sobre o valor real da alienação. Em caso de permuta, por envolver duas alienações, o percentual há de incidir sobre ambas, onerando cada um dos transatores na proporção da alienação que fez. Recurso não provido. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos Infringentes nº 444/2001, em que são Embargantes Oto Lima e Leda Gomes Lima. Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em negar provimento ao recurso nos termos do voto do relator. Decisão unânime. Voto Trata-se de contrato de intermediação. Efetivamente, como demonstrado nos autos, o Corretor logrou aproximar o vendedor do comprador e, desta aproximação, resultou a venda objetivada. O contrato de mediação independe de maiores formalidades e ensina PONTES DE MIRANDA que: "3. FORMA DE CONTRATO. - O contrato de corretagem não está sujeito a forma especial ainda que se refira a bens imóveis (Código Civil nº 134, II, cf LENNECCERUS, Lehrbuch, II, 516; O. WARNEYER, Kommentar, I, 1069) pode ser tácita a conclusão do contrato de corretagem, como se o interessado vai ao escritório do corretor, pede ao empregado as fichas de informação para ler e copiar uma delas e diz o que quer"(PONTES DE MIRANDA. Tratado de Direito Privado § 4.737-3). No que tange ao percentual de remuneração, não vejo motivo para ser o mesmo reduzido pois, no contrato de mediação, não se há que falar tanto no trabalho desenvolvido quanto no resultado propiciado. O percentual usual é de 5% sobre o valor da venda e não existe aqui motivo para se alterar tão arraigada praxe. Por outro lado, se há dúvida quanto ao efetivo valor do negócio, comporta o conflito, nesta parte, a produção de prova pois o preço sobre o qual há de incidir a corretagem é o preço real sob pena de se mutilar o direito de uma das partes. Quanto ao fato de envolver a transação uma permuta e haver o corretor recebido a comissão de um dos transatores, se me afigura irrelevante. A permuta, na verdade, envolve duas alienações e o serviço prestado pelo corretor merece a remuneração de ambas as partes envolvidas no negócio, observando-se o valor do imóvel de cada uma delas. Nesse sentido nosso Tribunal teve oportunidade de assim se manifestar: Ementa "Comissão de corretagem correspondente à venda de dois apartamentos, um dos quais dado como parte do pagamento do outro, de maior valor. Prova testemunhal que ratifica o negócio descrito na inicial, confirmando a existência da intermediação. Confirmação da sentença." Consta do voto do Relator: "A taxa encontrada, 5% (cinco por cento), é a usual e, evidentemente deve incidir sobre cada um dos imóveis. (Ap. 4.506/96 - Oitava Câmara Cível - Rel: Des. CARPENA DE AMORIM Reg. em 12/12/1996). Tais razões levaram ao resultado proclamado na parte dispositiva deste julgamento. Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2001. Des. Miguel Pachá - Presidente Des. José de Samuel Marques - Relator Arquivo do EMFOR, TJRJ/RD53.208 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2002. Ano LIV. Nº 649