

IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

Recurso
Tribunal

RE 90.375-
STF

NEGÓCIO CONCRETIZADO APÓS O PRAZO CONCEDIDO AO MEDIADOR — QUANDO É DEVIDA

RESUMO

- ... tenho que referido prazo é estabelecido para que o mediador consiga angariar um ou mais pretendentes, apresentando-lhes a condições do negócio, da forma como proposto pelo comitente. Nesse período, incumbe-lhe promover a aproximação entre o locatário de seus serviços e eventuais interessados em realizar a transação. Nada obsta, contudo, que o fechamento de referida transação ocorra após o decurso do período estipulado no credenciamento, desde que efetivada com uma das pessoas apresentadas, pelo corretor antes de escoado o prazo a ele concedido, nas mesmas bases, preço e condições agenciadas. - A condição resolutiva constante dos contratos de mediação, diz, portanto, com a obtenção de pretendentes ao negócio, Após o prazo fixado, não pode o mediador, sem concordância do comitente, arregimentar novos pretendentes. - Nesse sentido, aliás, o magistério de ORLANDO GOMES, em lição também lembrada em um dos dois substanciosos pareceres oferecidos pela recorrida e subscritos pelos em. Profs. DARCY BESSONE e CAIO MÁRIO: "Decorrido o prazo sem o corretor ter encontrado comprador, extingui-se o contrato" ("Contratos", Forense, 12ª ed., 1989, nº 315, pág. 431). - Assim, se o negócio se concretiza após o prazo, mas com pessoa indicada pelo corretor quando ainda em curso o período da autorização, faz ele jus à comissão, desde que concluída a transação em condições similares às propostas. - Exemplificativamente: um corretor que medeia a alienação de um apartamento X, colocado à venda por Y unidades monetárias, tem direito à sua comissão se, depois de ultrapassado o prazo da opção, o referido imóvel vier a ser efetivamente alienado, pelas mesmas Y unidades monetárias, a pessoa por ele apresentada ao vencedor na época de vigência do credenciamento que lhe fora conferido. Em casos tais, caracterizada fica a obtenção do resultado útil como consequência da atividade do mediador. Não desta forma, todavia, se após o prazo da opção as circunstâncias de fato se tiverem alterado. Assim, por exemplo, se o alienante, não tendo obtido êxito no intuito de alienar por meio do corretor, resolve, operado o vencimento da autorização, fazer significativa reforma no apartamento e depois oferecê-lo pessoalmente à venda por preço superior. Nessa hipótese, demonstrada substancial alteração da condições em relação ao negócio original, nada deve ao corretor, ainda que a final venha a celebrar esse novo negócio com comprador pelo mesmo indicado. - Em suma, o que não se concebe é que pessoas colocadas em contato com corretor esperem o decurso do prazo de vigência da autorização para depois, entabulando ajuste direto, ultimar o mesmo negócio agenciado, excluindo, porém, a paga devida ao mediador. O que, em última análise, não pode ser agasalhado pelo Direito é tal procedimento como forma de elidir a responsabilidade para com aquele que efetuou a intermediação. - Nesse sentido, excerto do parecer elaborado pelo Dr. OLAVO TOSTES FILHO, a pedido dos recorrentes: "Conforme a lição do mestre de Direito Comercial SPENCER VAMPRE, em seu Tratado Elementar de Direito Comercial, vol 1º, pág. 25: "A comissão é devida quando a parte simula o abandono da negociação, para fraudar o pagamento ao corretor e depois o realiza. Não assim, porém, quando a parte abandona realmente o negócio, sem a referida intenção fraudulenta e, mais tarde, o realizar, diretamente ou por meio de outro corretor, em novas circunstâncias". - Não seria possível criar uma espécie de direito real e imprescritível a favor do corretor que, em situação diferente, havia sido nomeado o intermediário. Por isso BOLAFFIO exige, para que se identifique a simulação, que a sua posterior realização tenha lugar pouco tempo depois (Tratado de Direito Comercial, vol. II, nº 179, pág. 431). "Se o contrato foi

concluído em condições idênticas as já estabelecidas com o mediador e a curta distância das gestões realizadas por este, existe fortíssima presunção de que o abandono precedente não foi leal. -

..... - Contanto, é claro que a conclusão tenha obedecido aos termos em que a conduziu o mediador, citando BOLAFFIO julgado dos da Cassação, segundo qual: se o contrato não se concluir, ou se conclui de forma diversa da projetada por ele, o mediador não tem direito à remuneração (nº 177, pág. 407)". - Nesta linha de raciocínio já se havia fixado a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, sendo exemplo o RE 90.375-SP, Relator o Sr. Ministro DJACI FALCÃO, de cuja ementa se extrai

EMENTA

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.