

IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO — QUANDO NÃO É DEVIDA A VERBA

RESUMO

- Trata-se de ação de cobrança com rito sumaríssimo, proposta pela apelante, pretendendo receber, a título de comissão, a importância de Cr\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de cruzeiros), devidamente corrigida e acrescida de juros, correspondente ao percentual de 7% (sete por cento) sobre o valor de um negócio jurídico realizado sob a sua intermediação. - A referida ação foi julgada improcedente, condenando a autora no pagamento das custas processuais e honorários de advogado, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. - Recorrente e recorridos celebraram, em 1º de março de 1993, contrato de corretagem ou mediação, através do instrumento denominado "Autorização para Intermediação Imobiliária", no qual estipularam as suas condições. - Mediante o referido negócio, os apelados autorizaram a apelante a promover os meios necessários à venda de um imóvel, de sua propriedade, a troco de remuneração no percentual de 7% (sete por cento) sobre o valor da operação, Cr\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros). Tal autorização foi concedida com exclusividade, pelo prazo de 30 (trinta) dias, e em caráter irrevogável. - Ocorre que, no dia 4 de maio de 1993, após findo o prazo consignado no contrato de corretagem, os recorridos firmaram com D. O. F. e sua mulher contrato de permuta de imóveis, estimado cada qual em Cr\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de cruzeiros). - A apelante assevera que a aproximação dos apelados com a outra parte contratante ocorreu por seu intermédio, e que, apesar de ter-se expirado o prazo estipulado no contrato de mediação, participou das permutas dos imóveis, inclusive na qualidade de testemunha. - Entende que o fato de não ter sido efetivada a venda, e sim a permuta do imóvel, não desvirtuou o pacto celebrado. - Os recorridos rebatem tais alegações, aduzindo que a recorrente prestou serviços a D. O. F., de quem recebeu os respectivos honorários. - Consiste o ofício do corretor em aproximar pessoas e obter a conclusão do negócio. - Sendo a corretagem contrato oneroso, assiste ao mediador direito ao recebimento de remuneração, mas somente 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. - AFONSO JOSÉ DE CARVALHO ensina, sobre a matéria, que a tese dominante no direito pátrio é a que reconhece como momento de ulatimação do contrato de corretagem aquele "em que se forma um vínculo jurídico entre as pessoas aproximadas pelo corretor", de maneira que "só estará cumprida a missão do agente quando houver colocado os contratantes em situação tal que nenhum deles possa voltar atrás, sem que fique para o outro o direito de exigir indenização pelo inadimplemento". ("Decisões", pág. 194, "apud" CARVALHO NETO - "Contrato de Mediação", pág. 137, ed. Saraiva, 1956). - No caso "sub judice" não ficou provado, de forma satisfatória, que a aproximação das partes e a conseqüente celebração do negócio jurídico deu-se por intermédio da apelante. - Ademais, a corretagem foi estipulada por prazo determinado de 30 (trinta) dias, sem que, durante a sua vigência, se verificasse a ocorrência de qualquer operação envolvendo o imóvel dos apelados. - Ora, se alguém pretende vender determinado bem e o entrega a corretor para que procure comprador, lícito é às partes fixarem prazo durante o qual a venda deve ser efetuada. Decorrido esse prazo sem o mediador ter encontrado comprador, extingue-se o contrato. - Ante estes fundamentos, nega-se provimento ao apelo para confi

EMENTA

Se o negócio não for concluído por seu intermédio, não tem o corretor direito à comissão, pela mediação que não comprovou, porquanto, sendo aleatório o respectivo contrato, o mediador assume os riscos de nada vir a receber, a não ser que consiga provar êxito na sua intermediação.