

JUIZADO ESPECIAL FEDERAL

PENSIONISTA DE MILITAR

Recurso	Ap .
Tribunal	STJ
Relator	VIANNA COTRIM

FALTA DE REGISTRO NO CRECI — AUSÊNCIA DE CONTRATO ESCRITO - COMISSÃO - FIXAÇÃO - QUANDO CABE REDUÇÃO**RESUMO**

- Trata-se de recurso especial, aviado pelas letras "a" e "c", em que se discute sobre o pagamento de comissão de corretagem ao recorrido. - O voto condutor do acórdão estadual diz o seguinte (fls.): "Aprecia-se, por primeiro, o agravo retido e, como já feito no r. despacho saneador, repele-se a preliminar de falta de interesse do autor na cobrança de corretagem pela intermediação de compra e venda de imóveis, por não se tratar de corretor inscrito no órgão de fiscalização profissional. Como salientado na mencionada decisão, suficiente a intermediação e a concretização do negócio intermediado, para que a comissão seja devida. Irrelevante é a inscrição no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis). Neste sentido é o entendimento jurisprudencial: 'MEDIÇÃO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - COBRANÇA. A falta de inscrição do mediador no CRECI não é fato impeditivo da percepção da verba de intermediação porque absolutamente irrelevante.(Ap. s/ Rev. 522.142 - 2ª Câ. - Rel. Juiz VIANNA COTRIM - J. 3.8.98). 'MEDIÇÃO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - COBRANÇA - APROXIMAÇÃO DAS PARTES - OCORRÊNCIA - CORRETORA SEM REGISTRO NO CRECI - IRRELEVÂNCIA - VERBA DEVIDA. Corretora que, trabalhando para imobiliária, mesmo sem inscrição no CRECI, aproxima as partes contratantes, mostra o imóvel ao comprador e leva a proposta deste à gerência de vendas, faz jus a percentual da comissão por corretagem recebida por aquela, ainda que tenha deixado o emprego antes da concretização do negócio.(Ap. s/ Rev. 520.942 - 5ª Câ. - Rel. Juiz DYRCEU CINTRA - J. 29.7.98). No mais, o ilustre Magistrado prolator da sentença recorrida, como sempre faz, deu adequada solução à lide, bem aplicando o direito ao caso concreto, embora merecendo acolhida parcial o apelo do autor, de sorte a ampliar a procedência da demanda. Inicialmente, é de ser apreciado o recurso do réu. Ficou muito bem demonstrado na r. Sentença (fls.), que houve, efetivamente, a intermediação na venda dos imóveis, como afirmado na inicial: 'Está evidenciado nos autos que o réu, e tinha plena ciência de que o autor estava procurando no mercado empresário interessado na compra da área e incorporação do projeto e não se opôs a isso. O autor tinha uma autorização tácita para tanto. Ao homem médio não se admite a imaginação de que nos dias de hoje alguém trabalhe de graça, salvo em prática de filantropia, o que obviamente não é o caso. É claro, portanto, que o trabalho do autor na intermediação de venda tem um preço. É irrelevante que não tenha havido um contrato formal de corretagem, e também não tem relevância o fato de o autor não ser corretor por profissão, como já asseverado no despacho saneador (RT 511/246 e 554/184 e 233). A intermediação realizada pelo autor, e tacitamente aceita pelo réu, consistiu na aproximação das partes vendedor (o réu) e compradora (a empresa Top-Hill - aberta pelas pessoas apresentadas pelo autor ao réu, com o fim de incorporar o projeto no imóvel adquirido e que teve nome sugerido pelo réu, como acima dito). O autor inclusive esteve presente no momento em que se firmou o instrumento de contrato, no qual até mesmo figurou como testemunha. Assim, uma vez evidenciada a aproximação útil, é devida a comissão, já que da aproximação decorreu o negócio celebrado. Nesse sentido é a jurisprudência segundo a qual demonstrada a mediação e que o negócio perseguido se realizou, como decorrência da atuação medianeira, devida é a comissão (RT 545/288). É importante ressaltar que ainda que o autor tivesse interesse no negócio, porque nele seria usado o seu projeto, seu trabalho de intermediação do comprador e do vendedor da área deve ser

remunerado.' Diante disto, e considerando-se ainda os bem lançados argumentos das contra-razões recursais do autor (fls.), aqui acatada como razão de decidir, não há como prosperar a pretensão recursal do réu, no sentido de que houve parceria no resultado da incorporação, e não intermediação, como superiormente já demonstrado. Nem mesmo quanto ao percentual fixado, sabiamente, na r. Sentença, deve haver redução. Seis por cento sobre o valor atualizado das vendas está dentro dos padrões usuais, e aceitos na doutrina e na jurisprudência. O único equívoco da r. Sentença - suficiente para o provimento parcial do recurso do autor - foi excluir da comissão os imóveis supostamente pertencentes a S.Y. e sua mulher e que, em verdade, ao réu pertenciam. Tanto que no compromisso particular (fl.), co

EMENTA

A falta de inscrição do mediador no CRECI não é fato impeditivo da percepção da verba de intermediação porque absolutamente irrelevante. - O percentual da comissão, contudo, merece redução, dada a inexistência de contrato escrito e a circunstância de não se ter como razoável que a prática profissional sem a inscrição no Conselho de classe, submissão a fiscalização, pagamento de impostos e anuidade respectivas, possa gerar direitos iguais aos daqueles que exercem a atividade regularmente.(Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE)

NOTA DA REDAÇÃO

RT