

# INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

## APROXIMAÇÃO DAS PARTES

Julgado em

25/11/1973

### CORRETAGEM — SUA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

#### RESUMO

- O aresto recorrido entendeu que pelo comprador é devida comissão do corretor, desde que demonstrada a intermediação no negócio. Argumenta no sentido de que se a mediação do corretor foi uma das causas da conclusão do negócio, há o direito à remuneração devida, não só pelo vendedor mas também pelo comprador. Arrimou-se, sobretudo, no artigo 64, "in fine", do Código Comercial, que estabelece: "Toda a corretagem, não havendo estipulação em contrário, será paga repartidamente por ambas as partes". - Não vejo como tornar-se extensivo a mediação civil o preceito do artigo 64 do C. Com., que diz respeito aos corretores que, como agentes auxiliares do comércio, estejam para esse efeito devidamente matriculados (artigos 35 e 38). - Nas transações de natureza civil, o costume predominante é no sentido de que, salvo estipulação em contrário, a comissão corre por conta do comitente. - A opinião de ANTÔNIO CARVALHO NETO é no sentido de que "a responsabilidade da comissão é pura e simples do comitente, só se bipartindo entre as partes, ou passando a terceiro, em face de convenção expressa" (Contrato de Mediação, pág. 171).

- Em abono dessa tese, invoca esse autor vários precedentes jurisprudenciais. O Tribunal de Justiça de São Paulo entende que a comissão é paga pelo vendedor (R.T., 66-534). Quando o mediador consegue aproximar as partes, tem direito à remuneração que, entretanto, deve ser exigida de quem lhe encomendou o trabalho. (R.T., 98-190). Em outras decisões, afirmou o princípio de que a comissão do intermediário ou corretor constitui obrigação de quem o incumbe da corretagem (R.T., 68-250). Para tornar o comprador responsável pelo pagamento da corretagem, seria necessário que ele houvesse assumido essa obrigação (R.T., 175-246). - Nessa conformidade, é a praxe seguida nas transações civis, especialmente no campo dos negócios imobiliários. Não se convencendo diversamente, prevalece o entendimento de que o corretor, a quem o vendedor incumbiu de procurar comprador, nenhum direito tem de exigir deste último a remuneração de seus serviços. Não me parece razoável, nem fundado em direito, impor-se, ao comprador de um imóvel, o ônus de pagar a comissão a corretor com quem nada contratou e que somente prestou os serviços que lhe foram solicitados pelo vendedor. Dizer que o comprador também se beneficia da mediação, não sendo justo que se locuprete do trabalho do mediador, não me parece argumento válido para modificar a conceituação dos fatos e alterar-lhes as conseqüências de direito. O comprador que adquire um imóvel pelo preço pedido, não compreende por que deva remunerar serviço de que não teve necessidade e que não ajustou. - Quando, para negócio dessa natureza ele precisa de intermediário, recorre a outro profissional, e não ao do vendedor, não sendo de admitir-se, nessa hipótese, que deva pagar aos dois. - No caso dos autos, como se vê do documento, o recorrido foi autorizado a promover a mediação apenas pelo vendedor, a quem prestou serviços que foram pagos, na forma contratada. Não se justifica, assim, que o comprador responda, no todo ou em parte, por obrigação que não assumiu" (R.T.J. 46.779-80). - Tenho para mim que a melhor inteligência está no acórdão paradigma. Com efeito, o corretor, a quem o vendedor incumbiu de procurar comprador, não faz jus a cobrar deste a remuneração dos seus serviços, uma vez que ao mesmo não se acha ligado por qualquer liame contratual. Desde que o corretor apenas contratou com o vendedor, a quem representa somente deste pode exigir o adimplemento da obrigação civil pactuada. O corretor, na hipótese, atuou no interesse do vendedor, a quem prestava serviço. Não se pode situar como um mediador. Um como mero intermediário, a serviço do vendedor. É o que ficou explícito no acórdão dos embargos infringentes, segundo se verifica da seguinte passagem: "O próprio autor informa na inicial que locou seus serviços à firma C.S.A. e passou, então a procurar eventuais compradores até que ofereceu o imóvel à ré." - Diante

disso, a compradora não se acha juridicamente vinculada ao corretor. Aliás, segundo se vê, o corretor já recebeu remuneração paga pelo vendedor. - Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento, para julgar improcedente a ação, condenando o autor ao pagamento das custas e honorários de advogado, estes na base de 20% sobre o valor dado à causa. Julgado em 26-11-1973 Revista Trimestral da Jurisprudência. Agosto, 1974. Vol. 69. Pág. 584 EMENTÁRIO FORENSE, Maio, 1975. Ano XXV

**EMENTA**

A comissão do corretor em contrato de compra e venda civil é, em princípio, devida pelo vendedor (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE).