

INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

APROXIMAÇÃO DAS PARTES

Recurso Apelação Cível .
Julgado em 08/02/1953

EFETIVAÇÃO — NEGÓCIO NÃO REALIZADO - DIREITO À COMISSÃO

RESUMO

- Trata-se, na espécie, como ficou bem esclarecido, de um contrato de mediação, ou corretagem, e, nele, pois, o corretor, segundo o direito, não figura como parte, constituindo, meramente, o seu papel na aproximação dos interessados em certo negócio para obtenção do respectivo acordo entre eles. - Seu contrato é de trabalho e se lograr, com o seu serviço, estabelecer tal acordo, certamente que faz jus à remuneração estipulada, mesmo que o respectivo contrato não haja sido executado. - É isto, precisamente, o que ensina OTÁVIO MENDES, em seu "Direito Comercial Terrestre". Com efeito, diz o emérito jurista, incisivamente, a respeito, à fls. 187: "O corretor não é parte no contrato em que intervém. Seu papel consiste em aproximar dois interessados e obter o acordo entre eles. Na frase de BOLAFFIO, o corretor é uma "máquina humana para fazer contratar". - - É a opinião que nos parece mais fundada, porque efetivamente, o objeto do contrato de corretagem é o Serviço de Corretor. É, porém, um contrato de trabalho de natureza "sui generis" porque não é de todo e qualquer serviço prestado pelo corretor que dá a este o direito de exigir o pagamento da corretagem, mas somente o serviço que consegue estabelecer acordo entre os interessados. Não conseguindo este acordo, o corretor não tem direito à remuneração alguma". - Tem-no, porém, desde que o consiga, sem atenção à situação que ulteriormente se criaram os contratantes, como o esclarece à fls. 195, "in verbis": "Os corretores só podem cobrar pelos seus serviços a porcentagem marcada no respectivo regulamento. Essa porcentagem é devida, logo que se estabelece o acordo entre as partes não sendo necessário o que o contrato tenha execução". - J. X. CARVALHO DE MENDONÇA, posto divergindo dos que sustentam ser a mediação, ou corretagem, um mandato, ou uma comissão, ou mesmo uma locação de serviços, para reputar o corretor, segundo o conceito legal, auxiliar do comércio, até exercendo certa especialidade mercantil ("Tratado de Direito Comercial Brasileiro", vol. II, ns. 308, 311, 312 e 313), assim também vem definir, no nº. 310, a respectiva função: "Informar os interessados das condições e vantagens do mercado, aproximá-los, promover o acordo de suas vontades, prepará-los para celebrarem determinando contrato, tal é o trabalho técnico do corretor..." - A 5ª. Câmara do Tribunal de Apelação de São Paulo, apreciando a matéria, em acórdão de 30 de novembro de 1939, proferido na Apelação Cível nº. 7.022, de que foi relator o Desembargador GOMES DE OLIVEIRA, decidiu: "A tarefa do corretor, como mediador, é promover a formação do contrato, ultimado pelo acordo de vontades juridicamente estabelecidas entre os interessados e, desde este momento, a comissão lhe é devida, pois os mediadores para o recebimento da remuneração, não ficam na dependência da realização efetiva do negócio entre as partes contratantes" ("Revista Forense", vol. LXXXII, fasc. 442, pág. 124)". - O 1º. Grupo de Câmaras Cíveis do mesmo Tribunal, em acordo de 10 de janeiro de 1944, proferido em grau de embargos na apelação cível nº. 19.843, e que figura no vol. XCVIII, fasc. 491, pág. 382, da "Revista Forense", a respeito, proclamou: "Para que se considere o corretor com direito à comissão é necessário não só que consiga aproximar as partes, mas que estas acordem nas condições do negócio, de modo que se considere este perfeitamente concluído, embora venha a ser rescindido ou desfeito. É, pois, mister, que se prove que entre as partes se formou o vínculo jurídico sobre o negócio". - Por acórdão de 26 de setembro de 1944, inserto na "Revista Forense", vol. CI, fasc. 500, pág. 326 e proferido na apelação nº. 23-534, de que foi relator o mesmo do anteriormente mencionado Desembargador FREDERICO ROBERTO, resolveu a 2ª. Câmara: "Para fazer jus à remuneração, não basta que o corretor aproxime as partes; é indispensável que elas acordem nas

condições do negócio e que entre elas se forme vínculo jurídico, embora o negócio venha, mais tarde, a ser rescindido ou desfeito". - Por sua vez, em suma, a 1ª. Câmara Cível de Tribunal de Apelação do Rio Grande do Sul, em acórdão de 16 de agosto de 1945, relatado na Apelação Cível nº. 3.020 pelo Desembargador ERASTO CORREIA e inserto na "Revista Forense", vol. CV, fasc. 512, pág. 332, decidiu: "A corretagem, ou mediação entre duas pessoas, para venda de um bem pressupõe a atividade do mediano, no sentido de aproximar as partes e se considera prestada no momento em que se verifica o

EMENTA

Faz jus à remuneração o mediador que, aproximando as partes em transações de compra e venda, lograr obter o necessário acordo de vontades, pouco importando que o respectivo contrato deixe de ser ulteriormente executado.