

APROXIMAÇÃO DAS PARTES

Julgado em

24/09/1951

COBRANÇA — QUANDO NÃO PROCEDE**RESUMO**

- A corretagem de imóveis não está expressamente regulada pelo Código Civil, por isso que a intensa comercialização da propriedade imobiliária, criando relações jurídicas de trato cotidiano, lhe é muito posterior. Todavia, objetivando conjurar dificuldades originadas dessas mesmas relações, a jurisprudência tem entendido que aquela corretagem realiza uma modalidade de mandato, mas no qual somente a conclusão do negócio pode autorizar o pagamento da comissão ao corretor ou mediador. - Com efeito, entre a corretagem civil e a mercantil, "locatio e locatium operarum", há diferença acentuada quanto ao reconhecimento dos direitos do corretor. Nestas, isto é, na mercantil, é bastante que o mediador aproxime as partes interessadas no negócio, para que tenha a sua missão por concluída; mas naquela, na civil, o que se tem em vista é a conclusão do negócio pela sua efetivação entre as partes interessadas, de modo que somente quando o negócio encaminhado pelo mediador chega a esse fim é que para ele surge o direito à percepção da remuneração. Julgado em 25-09-1951 Archivo Judiciário. Abril, 1952. Pág. 54. Vol. CII. Fsc. 1 EMENTÁRIO FORENSE. Setembro, 1952. Ano IV. Nº 46 EMENTA: - O intermediário de negócio, para ter direito à remuneração avençada, terá de promover, necessariamente, a aproximação das partes e o acordo de suas vontades. - Somente quando a utilidade do negócio se conclui é que o mediador adquire o direito à remuneração. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Não demonstrou o autor tivesse posto as partes, novamente, em contato e que chegassem a um acordo. - Ora, "nas ações provenientes de contrato de mediação, deve o mediador provar que colocou os contratantes em situação tal que nenhum deles poderia voltar atrás, sem deixar ao outro o direito de exigir indenização pelo inadimplemento da obrigação" (Rev. Forense, vol. 40-391). - FRANCISCO CAMPOS, em parecer esclarece: "O que o dono do negócio, em que o intermediário se intromete, tem em vista ao contratar o serviço do mediador não é o serviço em si mesmo, mas o resultado, a utilidade, da obra, a conclusão do negócio se conclui é que o mediador adquire o direito à remuneração" ("in Rev. Forense", vol. 98-45). - O único elemento de prova referente à aproximação do autor com a ré foi o candidato à compra. Com esse depoimento, entretanto, não ficou positivada a conclusão do negócio ante as partes... Julgado em 18-07-1964 Revista dos Tribunais. Dezembro, 1965. Vol. 362. Pág. 142 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 1967. Ano XIX. Nº 221

EMENTA

A corretagem de imóveis não está expressamente regulada pelo Código Civil. Constitui uma modalidade de mandato mas no qual somente a conclusão do negócio autoriza o pagamento da comissão ao corretor.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais