

APROXIMAÇÃO DAS PARTES

Recurso re -
Julgado em 16/12/1953

DIREITO À MESMA — QUANDO SE CONFIGURA

RESUMO

- Na espécie, não há nenhuma circunstância que demonstre ter o comitente, ora embargante, desistido maliciosamente do negócio, com o escopo de subtrair-se fraudulentamente a obrigação de saldar a comissão. Desistindo de efetuar a venda, usou de direito que lhe assistia e essa desistência verificou-se antes da notificação feita pelo mediador, ora embargado, em 30 de abril de 1951, já que, antes dessa data, havia, pessoalmente, feito a necessária comunicação ao mesmo mediador, consoante confessa o preposto deste no depoimento de fls., além de ter, posteriormente, feito a publicação do Aviso no "Diário Oficial", em janeiro daquele ano. - Demais disso, não há ignorar que só surge a obrigação de pagar a comissão quando se aperfeiçoa e conclui o contrato principal, objeto da mediação, porque nesta, modalidade que é da locação da obra ("locatio operis"), e não da locação de serviços ("locatio operarum"), assume o mediador uma obrigação de resultado, que é a realização do negócio encaminhado. Daí dizer VIVANTE, tendo em vista a disposição expressa no artigo 32 do antigo Código Comercial Italiano, reproduzido no artigo 1.755 do novo Código Civil, que "il diritto allá provigione é subordinante allá conclusione dell'affare, se l'affare non si conclude nihil actum videtur..." Julgado em 17-12-1953 Archivo Judiciário. Junho, 1954. Pág. 351. Vol. CX. Fasc. 3 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 1955. Ano VII. Nº 75 EMENTA: - Desde que em face do conjunto de provas é inegável que o negócio fez por intervenção de corretor, ao qual fora dada opção para vender imóvel, devida é a comissão ao mesmo intermediário. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Acordam... rejeitar os embargos, ficando, assim, confirmado, por seus próprios e jurídicos fundamentos, o venerando acórdão embargado que, bem decidindo a espécie, impõe, também, como decorrência da culpa em que incidiram os embargantes, legítima e adequada condenação na verbas advocatícia que, aliás, se nessa condenação incluída não fosse, importaria num desfalque da corretagem, como bem lembrado foi..., que a Turma de Apelação reconheceu devida. Julgado em 13-10-1961 VENCIDOS OS DESEMBARGADORES SOUZA LIMA E ALCIDES FARO Revista dos Tribunais. Dezembro, 1962. Pág. 148. Vol. 326 EMENTÁRIO FORENSE. Julho, 1963. Ano XV. Nº 176 EMENTA: - A comissão do corretor de transação imobiliária somente é devida se o negócio tem efetiva realização. (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE) RESUMO DO ACÓRDÃO: - Tenho como irrecusável a procedência do recurso, parecendo-me certo que o acórdão recorrido se afastou da melhor doutrina. - Segundo PONTES DE MIRANDA, o corretor é remunerado pelo resultado. Se o contrato não se realiza, o pagamento da intermediação não é devido. O que se entende como convencionado é que a comissão é devida se o resultado for alcançado (Tratado de Direito Privado, 43/274-364). - São no mesmo sentido os ensinamentos de CARVALHO DE MENDONÇA, SPENCER VAMPRÉ, DESCARTES DE MAGALHÃES, que a recorrente invoca. - Para comprovação do dissídio de jurisprudência, não oferecem préstimo as decisões do Tribunal "a quo". Mas o recurso indica e transcreve uma dezena de decisões dos Tribunais de São Paulo e do antigo Distrito Federal, coincidente no entendimento de que o corretor só adquire direito à remuneração quando, como conseqüência de sua mediação, o negócio vem a ser efetivado. - Adotando esse ponto de vista, conheço do recurso e lhe dou provimento. Julgado em 18-06-1973 Revista Trimestral de Jurisprudência. Outubro, 1973. Pág. 324. Vol. 66 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 1974. Ano XXVI. Nº 307 EMENTA: - O corretor adquire direito à comissão estabelecida na opção ou "autorização de venda", desde o instante em que o negócio é concluído com o pretendente por ele indicado. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... O mediador adquire direito à comissão, desde o

momento em que o negócio é concluído com o pretendente por ele indicado. "Il piú importante diritto del mediatore - escreve RAMELLA - é quello del compenso quando l'opera sua abbia portato alla conclusione dell'affare" ("Teoria Della Mediazione", pág. 259, nº. 115). - Ensina JACOPO REZZARA que, "se in uno stesso affare concorrano due o piú mediatori, la provvigione va corrisposta nella stessa misura che e del Contrato di Mediazione", pág. 204, nº. 114), se il mediatore fosse stato uno solo" (Dei Mediatori) afirmando o autor, ainda que o direito do mediador é adquirido "quando l'affare si legalmente concluso" (op. Cit., pág. 208, nº. 117). - Verificada a aproximação das partes e a co

EMENTA

Na convenção sem prazo, lícito é a qualquer das partes revogá-la. O direito à comissão está subordinado à conclusão do contrato principal.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais