

APROXIMAÇÃO DAS PARTES

Recurso Ap .
Julgado em 06/12/1955

3. Vol. 273

EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 1958. Ano X. Nº 121

RESUMO

- É assim decidem porque de fato o contrato de mediação de fls. destes autos assegurou ao embargado o direito a uma comissão correspondente da diferença entre o preço pretendido pelo embargante e o que fosse obtido pelo mediador, mesmo que a venda dos imóveis fosse efetuada após o prazo de vigência da opção. E, na verdade, como se infere do documento de fls., foi o embargado quem conseguiu para o embargante os três compradores para os apartamentos de sua propriedade, os mesmos que, depois de vencido o prazo da opção, acabaram adquirindo com outro mais todas as unidades prediais do edifício posto à venda. - Pouco importa haja o embargante modificado o negócio com o adquirente. A obrigação de resultado assumida pelo corretor é a de obter comprador, aproximando-o do vendedor. Desde que por efeito dessa intervenção é ultimado o negócio de compra e venda, tenha ou não havido supervenientes modificações na respectiva conclusão, impõe-se o pagamento da comissão. Julgado em 07-12-1955 Revista Forense. Maio-Junho, 1957. Pág. 210. Vol. 171 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1958. Ano X. Nº 110 EMENTA: - Tem o corretor direito às vantagens que lhe foram asseguradas pelo contrato, se o dono realiza o negócio diretamente. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Provido, à saciedade, que o apelado deu cabal cumprimento à incumbência recebida da apelante para promover a venda à Rede de Viação Paraná - Santa Catarina - do terreno de sua propriedade descrito na inicial e nos documentos..., pelo preço de dez milhões de cruzeiros, no mínimo, ao mesmo apelado devendo caber o que, além desse limite, pudesse conseguir da compradora, ilícita se tornou a aproximação direta que a apelante promoveu com aquela Rede Viação, na tentativa de realizar o negócio por dez milhões de cruzeiros que o apelado conseguira, o que deu como resultado que a compradora realizasse o negócio diretamente com a apelante. - Quer a doutrina, quer a jurisprudência, como consta da brilhante decisão apelada, dão inteira razão ao apelado, o qual, cumpridas as obrigações que assumira, não pode deixar de receber o que lhe ficou devendo a apelante, pela realização do negócio, que se ultimou graças à sua eficiente mediação. Pelo rompimento da opção aludida e a realização direta do negócio por preço menor, quando tudo já estava perfeitamente combinado com a compradora, por força da atuação do apelado, ficou a apelante obrigada a pagar ao apelado aquilo que ele tem incontestável direito. - A sentença apelada, prolatada por um dos magistrados que mais exaltam a Justiça do Paraná (Juiz ERNANI ALMEIDA DE ABREU), merece inteira confirmação... (Do acórdão recorrido). Julgado em 08-01-1959 Diário da Justiça. Fevereiro, 1960. Pág. 394. Ap. ao Nº 38 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 1960. Ano XII. Nº 137 EMENTA: - O trabalho do corretor não vale por si mesmo, mas em função do resultado útil, e na proporção de um preço. A prestação do corretor é constituída pela obtenção desse resultado útil e não pelo trabalho em obtê-lo. Por isso, a mediação se classifica entre os contratos aleatórios. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Os princípios jurídicos devem ser tirados da realidade, dos fatos. - O corretor de imóveis recebe, sempre, o mesmo salário, pelo mesmo trabalho? - Não. Se ele vende um prédio por Cr\$ 300.000,00 recebe Cr\$ 9.000,00 de acordo com a mesma praxe, mas se vende outro imóvel por Cr\$ 1.000.000,00, receberá Cr\$ 30.000,00, ainda de acordo com a mesma praxe. - Para o leigo isso nada significa, mas para o jurista aí está a solução de um problema: seu trabalho não é válido por si mesmo,

mas em função de um resultado e na proporção de um preço. Conseqüentemente, os serviços prestados não são a finalidade da mediação, que visa mais longe, procurando resultados, que serão pagos na proporção dos lucros obtidos. - O Professor MATOS PEIXOTO, em excelente parecer, que se encontra a fls. 379, do vol. 120, da Revista Forense, escreve: "Em suma, qualquer que seja a corretagem profissional ou ocasional, o corretor não tem direito a comissão se o negócio não se realiza. - É de razão meridiana que assim seja, porquanto o contrato de mediação não tem objeto em si próprio, mas a formação de outro contrato. Quando o mediador presta o seu serviço, sabe que este não é procurado pelo que vale por si mesmo, mas pelo resultado útil que com ele se quer alcançar e que é o outro contrato: esse resultado é que constitui a prestação do corretor"... Julgado em 16-05-1958 Diário da Justiça. Outubro, 1958. Pág. 3.789. Ap. ao nº 247 EMENTÁRIO FOREN

EMENTA

A obrigação de resultado assumida pelo corretor é a de obter comprador, aproximando-o do vendedor. Desde que por efeito dessa intervenção se ultima o negócio de compra e venda, tenha ou não havido supervenientes modificações na respectiva conclusão, impõe-se o pagamento da comissão. Assegurado ao corretor o direito à comissão, embora excedido o prazo da opção, não cabe reduzir-lhe o valor pelo fato de concluir-se o negócio fora do prazo assinado no contrato.