

LEI 4.116 DE 27-08-1962

Recurso                    recurso extraordinário .  
Julgado em              24/11/1958

---

E SILVA

Revista Forense. Setembro-Outubro, 1957. Pág. 331. Vol. 173

EMENTÁRIO FORENSE. Março, 1958. Ano X. Nº 112

**RESUMO**

- A remuneração devida em virtude de contrato de corretagem, deve ser representada pelo negócio concluído" dentro dos limites da avença, ainda que em proporção menor do que a prevista, uma vez não totalmente realizada. - O acórdão recorrido, como acentua o douto despacho agravado, é de todo incensurável, apreciando com inteireza, em seu aspecto de mérito, a controvérsia suscitada, que, sob essa feição, não abre espaço ao recurso específico, visto repousar seus fundamentos na prova, - vale dizer, em matéria de fato, - demonstrada a ausência de dolo da agravada, premiada por motivos imperiosos que a forçaram a não levar a termo as operações previstas no contrato de corretagem. - Motivada, por circunstâncias justificadoras, a renúncia a outras obrigações do contrato, não levadas a termo, a boa-fé do devedor, isento de culpa, rende ensejo à resolução da obrigação na forma por que estabelece o artigo 879 do Código Civil. Julgado em 25-11-1958 Revista Trimestral de Jurisprudência. Vol. 8. Pág. 25 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 1961. Ano XIII. Nº 153 EMENTA: - Para que alguém possa ser tido como corretor de um negócio é preciso: a) que se encontre autorizado a mediar pelo proprietário; b) que aproxime as partes; c) que o negócio se conclua nas condições propostas. Quando o proprietário nega haver dado autorização para a venda do imóvel, o ônus da prova da existência da opção cabe a quem a afirma. O intermediário de negócio não precisa exhibir opção escrita para ingressar em juízo com ação de cobrança e comissão. Julgado em 07-03-1961 RESUMO DO ACÓRDÃO: DO ACÓRDÃO EMBARGADO -... Em suma, não faz jus à comissão o corretor que não evidencia que se "realizaram e se completaram os contornos do contrato de mediação de molde a tornar lícita a cobrança a título de serviços prestados" ("Revista dos Tribunais", vol. 248-514), porque, na atualidade, o corretor não é um simples recebedor e transmissor de propostas de negócios, mas o representante direto da parte que contrata" ("Revista dos Tribunais", vol. 224-187). - A opção para o negócio foi verbal, afirma o apelado; nega-o o apelante. - Quando o proprietário nega haver dado autorização para a venda de imóvel cabe o ônus da prova da realidade da opção ou contrato de corretagem a quem afirma a sua existência ainda que verbal. - Essa prova pode ser produzida ou completada posteriormente à instauração da instância; mas incumbe, sem dúvida, a quem faz a cobrança da comissão a prova tríplice: a) vinculação do proprietário ao negócio; b) da apresentação do comprador ao vencedor; c) das condições do negócio proposto ("Revista dos Tribunais", vol. 221-210). Revista dos Tribunais. Março, 1962. Pág. 126. Vol. 317 EMENTÁRIO FORENSE. Setembro, 1962. Ano XIV. Nº 166 EMENTA: - Se o negócio somente não se efetivou por não terem sido regularizados os papéis indispensáveis à outorga da escritura, o mediador que aproximou as partes tem direito à comissão. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE) RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Sustenta a agravante que não indicou texto de lei federal supostamente violado, porque "em verdade, não podia fazê-lo... se o contrato de mediação é um

pacto inominado, não previsto na legislação civil e, cujos contornos vêm sendo definidos, continuamente pelos civilistas e pela jurisprudência", mas que não obstante a questão federal existe, porque o acórdão da apelação afirmou a tese exata sobre a mediação, ou seja, "que esta dá margem à comissão de corretor quando sua atividade gera um vínculo de direito entre vendedor e comprador, chegando a um resultado útil e concreto", enquanto que o acórdão recorrido incidiu em erro de direito, ignorando na mediação a formação do aludido vínculo entre as partes e a utilidade da atividade do corretor, para atribuir a ele "direito à comissão, apenas quando faz a aproximação das partes, e estas, em princípio, se acordam sobre as condições genéricas do contrato". Efetivamente, o contrato de mediação não é disciplinado de modo autônomo pelo Código Civil, mas não é também uma criação de direito pretoriano. A mediação participa da natureza dos contratos de comissão, do mandato, da locação de serviços, mas a jurisprudência não tem se preocupado em defini-lo, nem nunca se disse tenha ele dado nascimento a qualquer vínculo obrigacional entre vendedor e comprador. O que tem sido a preocupação da jurisprudência é o trabalho do intermediário, e a defesa de seu direito a uma justa remuneração, procurando estabelecer o momento em que os esforços de sua atividade frutifique

#### **EMENTA**

A remuneração devida em virtude de contrato de corretagem, deve ser representada pelo negócio concluído, dentro dos limites da avença, ainda que em proporção menor do que a prevista, uma vez não totalmente realizada.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

Revista Trimestral de Jurisprudência