

INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

LEI 4.116 DE 27-08-1962

Julgado em 25/04/1973

175. Vol. 377

EMENTÁRIO FORENSE. Março, 1968. Ano XX. Nº 232

RESUMO

- Examinei o processo e cheguei a conclusão diversa, com a "venia" do eminente Relator, isto é, entendo que é de se prover apenas em parte o recurso. Assim, tenho que no caso foi realmente proveitosa, útil e efetiva a intermediação realizada pelo autor. Ele fez a aproximação das partes, recebeu autorização do procurador da proprietária do imóvel e, segundo o depoimento desse procurador, que ao meu ver é suficiente para elucidar a questão foi decisiva a ação do corretor no sentido de resolver o negócio. Essa intermediação do autor se realizou não só perante a proprietária do imóvel como também perante a firma locatária e adquirente, e esta aceitou a intermediação, tanto que com o corretor tratou e dele recebeu sugestões a respeito de como deveria ser realizado o negócio. - Sempre defendi o entendimento de que uma vez que houve a intermediação, o corretor tem direito a receber a comissão de corretagem das duas partes, a não ser que uma delas expressamente declare que faz negócio excluindo a percentagem da comissão, porque então o negócio fica na dependência do pagamento do valor respectivo apenas pela outra parte. - No caso, não houve isso. A firma adquirente não disse que realizaria o negócio independentemente do pagamento da comissão de corretagem. Aceitou a intermediação feita, que, como disse, foi proveitosa. Aliás, a prova revela que a firma adquirente já desde algum tempo pretendia adquirir o imóvel, e poderia ter feito o negócio diretamente com a proprietária, mas por este ou por aquele motivo nunca houve um entendimento entre as duas partes interessadas. Apesar de inquilina a Ré sempre se furtou a um entendimento definitivo, ou não oferecia o preço que a proprietária pretendia. E foi depois de entregue o imóvel à intermediação do autor que este, realizando conversações e tratativas, conseguiu harmonizar os interesses para a realização do negócio. De maneira que ao meu ver ele tem direito a receber a comissão, não só da parte que já pagou, a proprietária, como também da adquirente, que aceitou a intermediação e não excluiu expressamente o pagamento da comissão respectiva. - O depoimento de J. M. N., a meu ver a prova mais importante do processo porque é o procurador da proprietária, deixa bem claro que foi graças à ação do corretor que o negócio se realizou. - Entendo, porém, que não cabe a correção monetária. Tenho sempre votado no sentido de que, em se tratando de dívidas de pagamento em dinheiro, tal verba não é legal. Caberá apenas juros de mora, relativamente ao não pagamento, na época devida, do "quantum" relativo a essa comissão. - Assim, dou provimento, em parte ao recurso, para excluir a correção monetária..., confirmando, quanto ao mais, a decisão recorrida. Julgado em 26-04-1973 DO VOTO VENCIDO DO DESEMBARGADOR ANTONIO V. AMARAL BRAGA - ... Tenho, Sr. Presidente, como indubitosa a circunstância de que o autor efetivamente aproximou as partes, tendo assim exercido a sua função de intermediário. Nesse sentido, a sentença examinou com bastante proficiência o material probatório existente nos autos. Mas entendo que não pode permanecer a sentença, devendo ser reformada. O tema, alusivo ao direito do corretor de receber comissão da parte compradora quando foi a vendedora que o encarregou da tarefa, ainda não está pacífico no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, havendo acórdãos num e noutro sentido, inclusive relatados por mim, no sentido da primeira corrente. Sempre entendi que só o comitente é o "único responsável pela comissão de corretagem, pois não se pode obrigar alguém, que nada contratou com o profissional e que apenas se

limitou a aceitá-la como representante de outrem, a pagar o serviço prestado. O que encomendou a tarefa é que deve remunerar; é o que decorre da natureza das coisas. Verdade é que não tendo o C. C. versado a matéria, muitos autores e decisões utilizam o artigo 64 do Código Comercial, asseverando que na falta de estipulação a corretagem deve ser paga por ambos os figurantes do negócio. Todavia, não me parece ser esta a melhor doutrina. ANTONIO CARVALHO NETO na sua obra "Contrato de Mediação", pág. 171, bem resume os dois pontos de vista, concluindo, entretanto, que a responsabilidade da comissão é pura e simples do comitente, só se bipartindo entre as partes ou passando ao terceiro em face de convenção expressa. Embora ainda não de modo remansoso, é a corrente de pagamento que está encontrando maior número de adeptos neste Tribunal. Veja-se a respeito o venerando acórdão do e

EMENTA

Realizada a intermediação, de maneira proveitosa para a realização do negócio, pelo corretor, tem este direito a receber a comissão de ambas as partes, sendo desnecessária convenção expressa de parte do comprador para que deva este satisfazer tal obrigação, uma vez aceita a intermediação do corretor. (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE)