

# INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

## ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR

---

### APROXIMAÇÃO DAS PARTES — DESFAZIMENTO POSTERIOR - QUANDO É DEVIDA

#### RESUMO

- ..., o contrato de corretagem tem como finalidade a mediação, com a aproximação de pessoas para a celebração de algum negócio. - A obrigação do intermediário é tão somente dar garantia aos atos para alienação do imóvel. - O alegado compromisso assumido pela empresa ré, de averbar o acréscimo de área divergente entre escritura e o imposto predial junto à Prefeitura de Nova Iguaçu, não restou provado nos autos. - Destaque-se, ainda, que na sentença prolatada pelo Juízo da 10ª. Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos do processo nº 2000.001.158196-6, proposta pelo proponente comprador do imóvel, M.V.S.M., na ação de anulação de negócio jurídico cumulada com resolução em perdas e danos e devolução de parcela paga a título de arras em face dos apelantes, vendedora e empresa corretora, o magistrado sentenciante julgou procedente em parte o pedido para condenar a ré a pagar ao autor a importância de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) devidamente corrigida pela UFIR, ou índice que vier a substituí-la, mais juros de 0,5% a. m. (meio por cento ao mês), a partir da citação, onde, ao motivá-la, destacando que (fls.): "(...) Como corolário do acima exposto, a ré não poderia, a princípio, ser responsabilizada pela não conclusão do negócio que foi causada por culpa do proprietário ao declarar que inexistia óbice que impossibilitasse a efetivação do negócio, o que não correspondia à verdade, face a inexatidão nas metragens do imóvel verificada pelo agente financeiro." - Ademais, não há nos autos evidências de que o réu, na prática da intermediação, objeto do contrato de corretagem firmado entre as partes, tenha ultrapassado os limites do razoável ou exercício regular de sua profissão e, com isso, tenha auferido vantagens econômicas sem justa causa. - Entendo, assim, que a pretensão autoral não merece prosperar, já que o réu não deu causa à não concretização da venda do imóvel, merecendo, portanto, a remuneração pelo trabalho de aproximação das partes. Ac. de 22-03-2005 (Proc. nº 2004.001.07186) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 6710 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2006. Ano LVIII. Nº 691 jeam

#### EMENTA

O êxito na aproximação entre as partes faz nascer o direito do intermediário de receber a comissão, que não é afetado pela desistência do negócio por uma das partes, em razão da situação jurídica do imóvel.