

INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR

Recurso re -

QUANDO EXCLUI O DIREITO À COMISSÃO

RESUMO

- ..., o corretor, sem dúvida, assume obrigação de resultado, e não de meio. Para gerar-lhe o direito ao recebimento da comissão, não basta a realização da atividade de intermediação: é necessário que se conclua o negócio. E cabe a ele (corretor) a prova do fato constitutivo do seu direito, não bastando meras alegações e ilações. - Na espécie, a douta sentenciante, após percuciente análise dos elementos dos autos, concluiu com absoluto acerto inexistir prova da mediação dos apelantes na celebração do negócio de que tratam os autos. Eram detentores de opção de venda, sem exclusividade, pelo prazo de 90 dias, assinada em 09.04.92, sendo certo que o negócio só foi realizado mais de dois anos depois - em 03.05.94 (fls.); procuram fundamentar a sua pretensão em declarações unilaterais - cartas escritas pelos próprios apelantes -, contrariadas por outro documento da lavra da terceira ré (fls.); o documento de fls., por se tratar de simples autorização para representar os proprietários do terreno junto à Secretaria de Obras, no sentido do remembramento de lotes, não gera nenhuma conclusão de que foram os apelantes os intermediários da transação; mesmo que assim não fosse, o pactuado na opção de venda foi uma comissão com base num "over price" sobre o valor da venda e não um percentual sobre o preço de venda como aqui se pleiteia. - Registre-se por derradeiro que a compradora do terreno afirma que foi outro corretor que intermediou o negócio, não tendo os apelantes conseguido provar o alegado conluio ou fraude. Ac. de 22-10-1996 (Proc. nº 6.422/1996) Arquivo d

EMENTA

Por assumir obrigação de resultado, e não de meio, o corretor de imóveis só faz jus à comissão se efetivamente ou como intermediário para a concretização do negócio. - Cabe-lhe a prova do fato constitutivo do seu direito, não bastando meras alegações e ilações. Sem prova segura da intermediação, improcede o pedido de cobrança de comissão.