

INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

APROXIMAÇÃO DAS PARTES

Julgado em 18/12/1957

dos Tribunais. Junho, 1954. Pág. 186. Vol. 224

EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 1955. Ano VII. Nº 75

RESUMO

- ... A autorização de venda foi transferida ao autor, que, após promover entendimentos com clientes seus, logrou obter, em princípio, um acordo de vontades. - Ocorre, porém, que após entendimentos preliminares, e mesmo estudos por parte da Caixa Econômica Federal, que seria a financiadora da aquisição, ou a adquirente do imóvel, tiveram os interessados conhecimento da existência de um projeto de desapropriação em trânsito na Câmara Municipal. - Esse fato determinou, obviamente, o desinteresse por parte dos pretendentes... - A regra, em tema de mediação, é a de que o corretor faz jus à remuneração quando consegue concluir o negócio, através de pleno entendimento entre os interessados. E precisamente por isso é que VIVANTE declara que "il diritto alla provvigione é subordinado alla conclusione dell'affare" ("Trattato", vol. I, nº. 240). - E concluir o negócio outra coisa não é senão obter a vinculação jurídica das partes interessadas. Logrando esse resultado tem o mediador direito à remuneração... No entanto, o vínculo deve ser de tal ordem que possa dar lugar aos recursos judiciais, quer para o cumprimento da obrigação, ou para ressarcimento de danos. - Examinada a hipótese dos autos, sob o ângulo de tais princípios que, aliás, são pacíficos, conclui-se que o autor não tem direito à remuneração reclamada, pois a pretendida mediação não trouxe benefícios de ordem patrimonial a ninguém... - Aliás, cumpria ao autor, como medida de elementar cautela, verificar, antes de iniciar suas atividades, se o imóvel estava em condições de ser alienado... (Da sentença do Juiz OLAVO TABAJARA DA SILVEIRA). Julgado em 19-12-1957 Revista dos Tribunais. Julho, 1958. Pág. 31

EMENTA

O corretor só conclui o negócio quando obtém a vinculação jurídica das partes interessadas. Ao corretor cabe verificar, antes de iniciar o seu trabalho, se o imóvel está em condições de ser alienado.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais