

# INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

LEI 4.116 DE 27-08-1962

Julgado em 13/07/1966

---

## FALTA — SE OBSTA À SUA REMUNERAÇÃO

### RESUMO

- ... Demonstraram os autores, componentes da Imobiliária A., que o réu os encarregou da venda do posto de gasolina. Não contesta o apelante tal fato, embora afirme não ter dado opção e alega a existência de outros interessados na compra. - No entanto, mesmo sem opção exclusiva pela sua diligência. - Ora, o comprador foi encontrado pelos autores e a reunião de ajuste final deu-se em seu escritório. A venda foi concretizada no dia seguinte (fato não negado pelo réu) e não no dia proposto porque queria evitar o pagamento da comissão. - Mas, a comissão é devida ainda que o preço inicial seja abaixado (e isso acontece normalmente). Poderia o réu transferir o ônus do pagamento da comissão ao comprador, mas aí a sua responsabilidade perante o corretor com o qual contratou, permaneceria. Poderia, ainda, não vender por preço menor, mas tal não sucedeu, pois efetuou a venda. Assim, não poderia deixar de remunerar os serviços de intermediação que chegaram a bom termo. - Não obsta a essa obrigação a falta de habilitação legal do corretor (Lei nº. 4.116-62), pois ao contratar o serviço não foi exigida a comprovação da qualificação legal. - Ademais, tendo sido proveitosa a atuação do corretor, a remuneração viria, não como paga, mas como obstáculo ao enriquecimento ilícito do vendedor, com empobrecimento do intermediário. - O empobrecimento não consiste apenas na perda da propriedade ou na pravação do gozo de um bem, mas também na falta de remuneração de uma prestação feita ou um serviço prestado sem ânimo liberal, como bem esclarecem PLANIOL e RIPERT ("Traité", vol. XI, pág. 51). Julgado em 14-07-1966 Revista dos Tribunais, Março, 1967. Pág.

### EMENTA

Interpretação da Lei nº 4.116, de 1962. - Tendo sido proveitosa a atuação do corretor, a remuneração é devida não como paga, por falta de sua habilitação legal, mas como obstáculo ao enriquecimento ilícito do vendedor.

### NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais