

Corretor só faz jus à comissão se concluir negócio com sucesso

08/12/2021

O corretor só faz jus à remuneração se concluir, com sucesso, o negócio intermediado. Assim entendeu a 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo ao rejeitar ação de cobrança de comissão proposta por um corretor contra um hotel.

Reprodução



Reprodução Corretor só faz jus à comissão se concluir, com sucesso, o negócio intermediado, diz TJ-SP

Ele alegou ter auxiliado o hotel na busca de um imóvel, mas a transação não se concretizou. Mesmo assim, o corretor pleiteou a comissão pela intermediação entre comprador e vendedor. Entretanto, o juízo de primeiro grau julgou a ação improcedente. O TJ-SP manteve o mesmo entendimento.

O relator, desembargador Antonio Nascimento, afirmou que o principal elemento da comissão de corretagem é a aproximação útil entre comprador e vendedor. Segundo ele, a aproximação útil é aquela que leva à conclusão do negócio em razão direta da interferência do corretor, sendo que a intermediação é contrato de resultado (artigo 725, CC).

"Por isso, para que o corretor faça jus à comissão pelos serviços de intermediação é necessária a conjugação de três requisitos: autorização para mediar; aproximação das partes; e resultado útil, realizando-se o negócio nas condições propostas em razão de sua interferência. Disso resulta que o mediador só faz jus à remuneração, se concluir, com sucesso, o negócio intermediado", afirmou.

Conforme Nascimento, o mediador vende o resultado útil do seu trabalho, ou seja, somente fará jus à comissão por corretagem se o negócio for concluído por força do serviço prestado: "Não comprovado que o negócio realizado tenha sido concluído em razão direta do seu trabalho, a improcedência da ação é de rigor".

Nos termos do artigo 723 do Código Civil, o relator destacou que se exige do corretor diligência e prudência no negócio, com a prestação de todas as informações necessárias para a sua concretização. "Em outras palavras, a função do corretor não é a de simples aproximação das partes", explicou.

No caso dos autos, o imóvel foi vendido a um terceiro, não ao hotel. Por isso, o magistrado concluiu que o autor não tem direito à comissão, uma vez que não conseguiu fechar o negócio. "Não demonstrada, nos lindes do processo, a exitosa aproximação das partes capitaneada pela apelante, não há se falar em pagamento da corretagem", concluiu.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
1003817-51.2019.8.26.0079**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-dez-08/corretor-faz-jus-comissao-concluir-negocio-sucesso/>