

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

Recurso Apelação Cível 6.643
Julgado em 07/03/1983

NEGÓCIO CONCLUÍDO APÓS O PRAZO DA OPÇÃO — DIREITO A RECEBÊ-LA PELA METADE - QUANDO SE RECONHECE

RESUMO

- Trata-se de procedimento sumaríssimo objetivando comissão pela concretização da venda de imóvel com o comprador, aproximado do vendedor pelo corretor, após o prazo da opção. A autora descobriu o interessado, no prazo da opção, aproximando-o do vendedor. Porém, dentro desse prazo, a venda não foi celebrada, concluída seis meses após expirado o prazo da opção, em condições mais favoráveis, por preço superior, com o pretendente colocado em contato com o vendedor pela corretora. -

..... - Esta Câmara, sendo o mesmo relator, decidiu em caso análogo, ser devida pela metade a comissão quando o negócio é concluído, após o prazo da opção, com comprador aproximado do vendedor pelo corretor. Foi interposto recurso extraordinário e o Colendo Supremo Tribunal Federal não conheceu do recurso (Apelação Cível nº 6.643, 25-07-78, RE 91.804-3 - RJ, DJ 21-12-79, pág. 9.669, não conhecido). - Em outro caso análogo a Câmara assim também decidiu (Apelação Cível nº 10.678, 25-03-80). - E assim foi decidido porque se incorresse a interveniência do corretor o negócio não teria sido concluído após o prazo da opção, porquanto, como é notório, é o corretor que desperta o interesse do comprador no imóvel, desencadeando o processo de decisão do comprador. Exerce, assim, atividade sem a qual o negócio não se consumaria, por ter sido ele, o corretor, que descobriu o interessado, aproximando-o do vendedor. - Ora, no presente caso o corretor foi quem descobriu o comprador para o imóvel do réu e o negócio foi concluído, em melhores condições, após o prazo da opção, com esse pretendente. Assim, o negócio foi concretizado com pretendente colocado em contato com o vendedor pelo corretor apesar de concluído após o prazo da opção. A demora é comum nesse tipo de negócio e só beneficiou o vendedor. O resultado, ocorrido após o prazo de opção, ocorreu exclusivamente pela atividade do corretor. A comissão é, assim, devida, não integralmente, mas pela metade... Julgado em 08-03-1983 Arquivo do Ementário Forense, TJ/1.197 "Do ponto de vista da vida do Direito, a solução do litígio é, apenas, o fim imediato da jurisdição. Sua finalidade maior e mediata é a Jurisprudência." EMFOR 423

EMENTA

Iniciando-se as tratativas no prazo de opção, mas sendo o negócio concluído diretamente pelo proprietário com o comprador, descoberto pelo corretor, tem o mesmo direito à metade da comissão...