

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

LEI 7.019 DE 31-08-1982

Recurso Apelação Cível 16.424
Julgado em 16/11/1983

QUANDO É DEVIDA APÓS VENCIDO O PRAZO DA OPÇÃO**RESUMO**

- ... Assim decidem, incorporando ao presente o relatório..., porque é de entendimento pacífico neste Tribunal o direito do corretor de vendas de imóveis, ainda que o negócio se efetive após vencido o prazo de autorização, desde que com a mesma pessoa por ele indicada e comprovando-se que o interesse do outro contratante resultou dos esforços do intermediário. V. acórdão desta Câmara do qual foi relator o eminente Desembargador FERREIRA PINTO na Apelação Cível nº 16.424, julgamento em 31 de março de 1981; Apelação 10.678, da 8ª Câmara Cível, relator Desembargador PAULO DOURADO DE GUSMÃO, Ementário nº 36/81 no Diário da Justiça de 31 de março de 1981; Apelação Cível nº 7.188, relator Desembargador EUCLYDES FELIX DE SOUZA em 27 de novembro de 1980; ap. Cível 21.398, relator Desembargador PORTO CARRERO, Em. publicado em 5 de agosto de 1983 e 4º Grupo de Câmaras Cíveis, Ap. Cível nº 5.971, relator Desembargador GRACCHO AURÉLIO, Ementário de Jurisprudência, 1980 nº 627. Trata-se de tese sustentada sem contradição na doutrina estrangeira e na brasileira, pois de outro modo o cliente poderia lesar impunemente o corretor, bastando esperar o vencimento do prazo de opção, para concretizar o negócio por este entabulado. - Na espécie destes autos, está provado à sociedade que foi o autor quem desvelou à ré o rico negócio que ela acabou realizando, pois acenou-lhe com a possibilidade da venda, em 1979 pelo preço à vista de Cr\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de cruzeiros), de um imóvel que a ré havia adquirido dois anos antes pela quantia Cr\$ 12.995.000,00 (doze milhões, novecentos e noventa e cinco mil cruzeiros), dois terços da qual paga em prestações em dezoito meses sem correção monetária. Se ao fim desses dois anos o imóvel passava a valer, à vista, trezentos por cento mais, compreende-se como a atividade do autor foi profícua, considerando-a um êxito extraordinário, num campo em que os negócios não se realizavam com profusão. - - Entretanto a comissão do autor deve ser reduzida a 5% (cinco por cento) porque é a comissão usual. O contrato epistolar estava caduco por esgotamento do prazo e deve-se presumir que a vendedora aquiescendo numa comissão mais elevada pela vantagem de receber o dinheiro em curto prazo. o que deixou de ocorrer. Julgado em 17-11-1983 Arquivo do Ementário Forense, TJ/1.227 EMFOR 426

EMENTA

É devida comissão a intermediário na compra e venda do imóvel, ainda que o negócio se concretize após o vencimento do prazo concedido ao corretor, se a venda se fez indiretamente à pessoa por ele apresentada, pelo preço corrigido equivalente ao da autorização. - Se a venda se realiza depois de ultrapassado de muito o prazo da autorização, a comissão concedida em percentual acima do costumeiro deve ser reduzida aos cinco por cento de praxe.