

CORREÇÃO MONETÁRIA

CAUSAS PENDENTES DE JULGAMENTO

Julgado em

31/08/1977

APROXIMAÇÃO DAS PARTES E FORMALIZAÇÃO DO NEGÓCIO — DESFAZIMENTO POSTERIOR - QUANDO É DEVIDA

RESUMO

- ... Trata-se de ação em que visa o autor a cobrança do saldo de corretagem, como mediador, na venda de imóvel de propriedade dos réus. - Não há dúvidas sobre os serviços prestados objeto até de pagamento parcial... - Por outro lado, também dúvida não há que o negócio se perfez, lavrando-se a competente escritura de promessa de venda, com pagamento parcial do preço, cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade, com imissão do promissário comprador na posse do imóvel. - É certo que na parte final do recibo passado pelo autor ficou ajustado que não receberia ele as parcelas restantes dos seus serviços "se (o pro-missário comprador) não vier pagar qualquer outra das parcelas subseqüentes" - ... Cláusula, portanto, compreensivelmente destinada à hipótese de inadimplemento por parte do promissário comprador. - Não foi isso, contudo, o que se verificou. O que ocorreu foi que vendedor e comprador resolveram distratar a compra ajustada "por não mais lhes convir a sua efetivação" - ... Portanto, desfazimento do negócio por mútua conveniência dos contraentes. Ou, como consta da respectiva escritura... "que não lhes convindo a efetivação da compra e venda ajustada, resolveram, de comum acordo, rescindir e distratar o referido contrato, como rescindem e distratam, pela presente escritura e na melhor forma de direito..." - Observe-se que o distrato se deu em 17 de agosto e já no dia seguinte outorgavam os réus nova escritura de promessa de venda do mesmíssimo imóvel pelo preço de Cr\$ 2.250.000,00. Ou seja, distratavam a promessa de venda de Cr\$ 1.300.000,00 e de imediato celebravam uma nova, com valor excedente de Cr\$ 850.000,00. Esta a lógica e natural conveniência que ditou o desfazimento do negócio anterior. - Mas - é claro que essa vantagem obtida não pode implicar prejuízo para o autor. Em verdade, se o vendedor, depois de concluído o negócio, o desfaz por conveniência e vantagem sua, devida é a corretagem por inteiro. - Não há dúvida, pois, que descumpriram os réus o contrato de mediação firmado com o autor, respondendo por isso pelas consequências do inadimplemento (art. 1.056 do Código Civil)... Julgado em 01-09-1977 Arquivo do Ementário Forense, TA/147 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 1979. Ano XXXI. Nº 363

EMENTA

Aproximadas as partes pelo corretor e formalizado o compromisso de venda do imóvel com a lavratura da respectiva escritura de promessa, com pagamento de parte do preço e cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, como imissão de posse dos promissários compradores no imóvel, exauriu-se a função do mediador. O desfazimento posterior do negócio por conveniência e vantagem do promitente vendedor não prejudica o recebimento integral da comissão pelo mediador.