

RECURSO EXTRAORDINÁRIO

OFENSA A PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL

Julgado em

02/08/1977

EXIGÊNCIA DE COMPROMISSO DO COMPRADOR — QUANDO É ABUSIVA

RESUMO

- Merece provimento o apelo, adotando-se a orientação de que constitui praxe irregular, se não mesmo imoral, a exigência de assinatura pelo comprador, de compromisso pelo qual ele se obriga a pagar ao corretor uma determinada comissão, caso se arrependa ou desista do negócio (RT 248/513), porque é inadmissível que o corretor contrate ao mesmo tempo com o comprador e o vendedor, para a percepção da corretagem dos dois lados (TR 262/500 e 266/534). - Como se consignou em acórdão de 15-10-1974, da 6ª Câmara deste Tribunal, relator: o eminente Juiz CARLOS ANTONINI, pode-se até mesmo chamar de maliciosa a atitude da corretora que pretende se beneficiar mesmo sem a realização do negócio; se este se realiza a responsabilidade pela corretagem é do vendedor, não havendo razão para remuneração em caso contrário, continuando vinculada a intermediária ao vendedor para nova Comissão, quando o negócio se realizar ("Julgados", ed. Lex, 32/168). - Ainda nesse sentido decidiu a 06-08-1975 esta 4ª Câmara, relator o insigne Juiz BANDEIRA DE MELLO ("Julgados", ed. Lex 36/104"). - Finalmente, embora por maioria de votos, decidiu a 1ª Câmara deste Tribunal a 30-03-1976, relator o eminente Juiz EVARISTO DOS SANTOS: "a inclusão da cláusula de pagamento da comissão pela compradora, na hipótese de desistência, não tem valor jurídico, porque a comissão decorre do contrato de intermediação e é estranha à proposta de compra" ("Julgados", ed. Lex, 39/55). - Nesse último julgamento citado, foi voto vencido o eminente Juiz NOGUEIRA GARCEZ, que acentuou não ser tal cláusula inválida, nada tendo de imoral ou lícita; se o vendedor se comprometeu a pagar na hipótese prevista de desistência, deverá cumprir a promessa. - Mas "data maxima venia" do ínclito Magistrado que ali votou vencido, a tese mais correta é a contrária. Justifica-se um contrato de intermediação, quando o vendedor encarrega outrem de gestões com vistas à compra e venda pretendida. A comissão então estabelecida só é devida na hipótese de o negócio se concretizar, ou, quando muito, quando não se concretiza em razão de arrependimento ou desistência ou obstáculo do próprio vendedor. - A fixação de corretagem idêntica, por conta dos interessados em contratar com o vendedor, sempre que por parte deles ocorrer reconsideração dos entendimentos preliminares, significará uma forma de o corretor receber várias comissões para que, afinal, um só negócio se realize. - É evidente e do conhecimento comum que não raro são demoradas as tratativas que antecedem à compra e venda de um imóvel. Nem sempre o acerto com relação ao preço encerra as negociações; há sempre necessidade de uma maior meditação sobre as características do imóvel e possibilidade de aproveitamento por parte do comprador; bem como diligências que envolvem não só a situação do próprio imóvel mas também e principalmente a pessoa do vendedor. - Ora, o que se viu - que, até a assinatura do doc. ..., por parte do apelante, ele nem sequer sabia o nome do vendedor; não teve acesso à documentação relativa ao imóvel; nem conhecimento sobre se haveria algum obstáculo relativamente à obtenção de financiamento na Caixa Econômica de parte do preço. - Acrescente-se que, ao contrário do que deixa entrever a inicial, o apelante não foi notificado da concordância do vendedor à proposta feita. Basta ler a certidão ... para se ter a certeza de que o apelante não tomou conhecimento, no prazo estipulado, da manifestação de vontade do vendedor. E contra os termos dessa certidão, subscrita pelo escrevente do Cartório do Registro de Títulos e Documentos da comarca de Santos, não se pode contrapor com vantagem o depoimento da testemunha ..., que assegura ter o apelante tomado conhecimento da concordância do vendedor. - Em suma, mesmo a admitir-se a validade de ajustes ..., que estipulam pagamento de comissão à intermediária por parte do comprador que se arrepende ou desiste do negócio, impossível será na espécie a imposição de tal

pagamento ao apelante, eis que, até o término do prazo estipulado, não tinha em mãos qualquer documento relativo ao imóvel objeto do contrato; sequer sabia o nome do vendedor; e não foi devidamente notificado da aceitação de sua proposta. - Por tais motivos, dá-se provimento ao apelo, invertendo-se a responsabilidade pelos honorários e custas processuais. Julgado em 03-08-1977 Revista dos Tribunais. Dezembro, 1977 - Vol. 506 - Pág. 147 EMENTÁRIO FORENSE. Setembro, 1978. Ano XXX. Nº 358

EMENTA

Constitui praxe irregular, senão mesmo imoral, a exigência de assinatura pelo comprador, de compromisso pelo qual ele se obriga a pagar ao intermediário uma determinada comissão, caso se arrependa ou desista do negócio, porque é inadmissível que o corretor contrate ao mesmo tempo com o comprador e o vendedor, para a percepção da corretagem dos dois lados.

NOTA DA REDAÇÃO

RT