

CONTRATO NÃO CUMPRIDO POR CULPA DO VENDEDOR — QUANDO É DEVIDA**RESUMO**

- ... A intermediação imobiliária, pactuada no Instrumento, consubstanciava obrigação de resultado, para a colimação do qual tinha a corretora opcionária o prazo de 60 dias. - Tornado impossível o resultado em apreço, por fato do optante, que, antes de transcorrido o prazo avençado, e no 14º. dia do mesmo, negociou e, imóvel diretamente com terceiro, está o mesmo, em princípio, obrigado a indenizar por perdas e danos a opcionária, face ao preceito do artigo 1.092, parágrafo único do Código Civil. - Em não havendo prova nos autos, de danos emergentes, quais sejam os correspondentes às despesas que a corretora alega ter feito no desempenho do contrato, a indenização há de consubstanciar-se nos lucros cessantes, correspondentes à comissão contratada, mais juros de mora e custas (artigos 1.059 e 1.061, do Código citado). - Segundo entendimento contido em acórdão do Egrégio Terceiro Grupo de Câmaras Cíveis deste Tribunal, prolatado em 21-08-1970, nos Embargos na Apelação Cível nº. 14.386 (A.T.A., vol. 6, pág. 82), sendo relator o eminente comercialista SAMPAIO DE LACERDA, não contendo a Lei nº. 4.116/62 que regula o exercício da profissão de corretor de imóveis, qualquer regra acerca do direito à remuneração, aplicam-se à mediação de que se trata as regras da comissão mercantil e exsurge o direito à comissão se o negócio deixar de se realizar por culpa do vendedor comitente. - Considerada a regra do artigo 188 do Código Comercial, para que o comitente vendedor possa forrar-se ao pagamento da comissão avençada, por causa justificada precedida de culpa do comissário corretor, é, contudo necessário que o primeiro retire o mandato, antes de concluído, o que não ocorreu no caso dos autos, em que nenhum aviso foi dado à corretora, anteriormente à transação com terceiro, ... - No caso em tela, há, porém, a considerar o fato, comprovado nos autos pelo Apelado, sem contraprova da Apelante, de que ela, corretora, permaneceu inerte no cumprimento do contrato, durante os primeiros 14 dias da opção, sem qualquer providência no sentido de promover a venda de que se incumbira. - Houve, destarte, descumprimento parcial da intermediação contratada, atendendo-se a que, segundo o artigo 168 do Código Comercial, o comissário é obrigado a cumprir o mandato na forma das ordens ou instruções do comitente e, na falta ou extemporaneidade destas, a exequir o mandato como faria em negócio próprio, "conformando-se com o uso do comércio em casos semelhantes". - Esse uso é o da corretora promover, de imediato, a intermediação, mediante anúncios, encaminhamento de candidatos ao negócio e providências correlatas. - Não é possível, destarte, sem ofensa ao princípio de não enriquecimento ilícito ("Nemo locupletari debet cum aliena jactura vel injuria"), admitir-se o direito da Apelante à comissão pactuada, no período em que permaneceu inerte, devendo a mesma comissão ser reduzida proporcionalmente ao aludido período, na proporção de 14/60 avos, sobre o percentual avençado, o que reduz o montante reclamado na inicial a Cr\$ 9.750,00, mais juros de mora, custas e honorários modicamente arbitrados. - É essa uma solução de direito pretoriano, inspirada na equidade e que encontra embasamento no próprio artigo 1.059, caput, do Código Civil, onde se definem os lucros cessantes como o que o credor "razoavelmente deixou de lucrar". - Por tais razões, reforma-se parcialmente o julgado, na forma do anteriormente disposto. Julg

EMENTA

Não cumprido o contrato de corretagem imobiliária por culpa do vendedor comitente, que, por fato seu, rescindiu unilateralmente o contrato, antes de transcorrido o prazo para o resultado da intermediação contratada, deve o mesmo, em princípio, indenização de perdas e danos ao corretor comissário,

consubstanciada nos lucros cessantes correspondentes à comissão contratada, mais juros de mora e custas.