

INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

APROXIMAÇÃO DAS PARTES

Julgado em

12/02/1959

CANCELAMENTO A QUALQUER MOMENTO

RESUMO

- É que, segundo ponderou julgado relatado pelo eminente Desembargador ALCIDES FARO (v. "Revista dos Tribunais, vol. 194-152) autorização sem prazo não pode ser tida por opção ou exclusividade, pois isto atentaria contra o direito que assiste ao proprietário, de dispor do que é seu. Nada impede, pois, realize o proprietário, diretamente ou por intermédio de outro corretor, em relação às coisas que lhe pertencem, o negócio que quiser, sem que possa a respeito pretender qualquer previsão o primeiro corretor, a quem foi entregue a autorização por prazo indeterminado. Só pelo prazo marcado na opção tem o corretor exclusividade para a venda não sendo possível considerá-la existente com prazo indeterminado, até que se vendessem todos os terrenos do loteamento Glicério, como se pretende, na espécie. - Autorização de venda, sem prazo, a qualquer momento pode ser cancelada, exigindo-se, apenas, que o cancelamento seja feito de boa-fé, em o intuito de prejudicar ao mediador do negócio. E assim sendo, descabido é reclamar o reconhecimento de exclusividade de vendas, sem prazo, o que obrigaria eventualmente, o proprietário a manter o loteamento, até que o mediador exclusivo obtivesse compradores, ainda que este último fato reclamasse uma dezena de anos, ou mais. Não há cuidar, pois, de ter sido desrespeitada a opção ou de ter sido ilegítimo o comportamento do réu, no caso dos autos. Julgado em 13-02-1959 Revista dos Tribunais. Julho, 1959. Pág. 222. Vol. 285 EMENTÁRIO FORENSE. Março, 1960. Ano XII. Nº 136 EMENTA: - A ausência de prazo na opção equivale a um vencimento à vista. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Consoante observa CARVALHO NETO, em sua magnífica monografia "Contrato de Mediação", à página 192, "a ausência de prazo da opção equivale a um vencimento a vista: opera por si só, independentemente de interpelação. O comitente pode libertar-se, a qualquer momento, da obrigação assumida para com o corretor, por ato próprio, diligenciando por si o negócio, ou por ato de terceiro, que se encarrega do negócio e se substitui automaticamente ao primeiro corretor". - Ora, na espécie, a revalidação operou-se em 27 de janeiro de 1954, segundo se vê do documento de fls. sem prazo definido ou pelo mesmo prazo anterior de 30 dias. - Em qualquer hipótese deveria o autor provar cabalmente que a venda da fazenda dos apelados ocorrera em fevereiro de 1954, dentro dos 30 dias, a partir da data da opção. Nesse sentido, porém, não fez nenhuma prova... Julgado em 11-04-1958 Revista dos Tribunais. Agosto, 1958. Pág. 371. vol. 274 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1959. Ano XI. Nº 122 EMENTA: - O contrato de mediação ou corretagem não tem forma especial e, conseqüentemente, pode ser provado por qualquer meio, inclusive por testemunhas. Contudo, a prova deve ser cabal e convincente. RESUMO DO ACÓRDÃO: "O depoimento de uma única testemunha, ensina MOACYR AMARAL SANTOS, "para fazer prova, não só exige que os fatos e suas circunstâncias sejam narrados de maneira tal que convençam de sua veracidade, como também que se reúnam excepcionais qualidades na pessoa do depoente" ("Prova Judiciária no Cível e Comercial" - vol. 3.535, parágrafo 231, 2ª. Edição, Max Limonad, 1953). - Não discrepa a jurisprudência: "O depoimento de uma única testemunha, para fazer prova, exige excepcional idoneidade da pessoa depoente" ("Revista dos Tribunais", vol. 138-162). - CARVALHO DE MENDONÇA completa: "Se a parte abandona realmente o negócio, e depois com a superveniência de circunstâncias novas e em condições modificadas a ele volta e o conclui, diretamente ou por meio de outro corretor, o primeiro corretor procurado não tem direito a comissão" (ob. Cit., vol. 2-370), parágrafo 377). - Convém registrar que o direito à comissão nasce após a conclusão do negócio (VAMPRÉ - "Tratado Elementar de Direito Comercial", vol. 1-254, parágrafo 74, ed. Brigue e Cia.; RUSSEL, "Curso de Direito Comercial Brasileiro", vol. 1-156, parágrafo 242, ed. J. Ribeiro dos Santos, 1928;

VIVANTE, "Trattato di Diritto Commerciale", vol. I-366, parágrafo 240, ed. Valardi, Milano, 3ª. Edição). - Repito: não basta encontrar pretendente e indicá-lo ao vendedor ("Revista dos Tribunais", vol. 168-293). - É preciso que o intermediário consiga o acordo de vontade dos interessados ("Revista dos Tribunais", vols. 139-694, 180-272, 182-180, 203-494), (Da sentença confirmada do juiz MILTON EVARISTO DOS SANTOS). Julgado em 12-02-1960 Revista dos Tribunais. Julho, 1960. Pág. 260. Vol. 297 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro,

EMENTA

Simple autorização de venda, outorgada sem prazo, pode a qualquer momento ser cancelado, exigindo-se apenas que o cancelamento seja feito de boa-fé.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais