

LEI 4.116 DE 27-08-1962

Julgado em 26/04/1965

**DIREITO À MESMA — COMO SE CONFIGURA****RESUMO**

- .. reconheceu o proprietário a correção do mediador e a boa-fé da proponente à aquisição de uma das casas, ora primeira apelante, tanto que a esta restituiu como confessou em seu depoimento pessoal, a quantia de Cr\$ 25.000.00, correspondente a metade do sinal que ela pagara ao corretor. Restituindo voluntariamente à proponente a metade do sinal pago, o proprietário reconheceu que o mediador agiu de conformidade com os poderes conferidos, ou não excedeu os seus limites ou ainda, pelo menos, ratificou indubitavelmente o ato por ele praticado e pelo qual se considerou responsável. Em verdade, não há ato mais inequívoco de ratificação tácita, de acordo com o disposto nos artigos 150 e 1.296, parágrafo único do Código Civil, do que o cumprimento parcial da obrigação pelo mandante ou devedor ciente do vício. Deve, por isso, o proprietário restituir à primeira apelante o restante do sinal, obrigação que já cumpriu em parte. Julgado em 27-04-1965 Revista de Jurisprudência. 1965. Nº 11. Pág. 189 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 1966. Ano XVIII. Nº 215 EMENTA: - Para que o corretor tenha direito à comissão não basta aproximar as partes; é mister que estabeleça entre elas um vínculo jurídico. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Para fazer jus à comissão estipulada, deverá o corretor provar que agiu lesto para que o negócio se concluísse dentro do prazo da opção que lhe fora concedida, pouco importando que a, escritura fosse outorgada posteriormente. Não é bastante a aproximação das partes, se não houver o corretor discutido as condições e o preço da venda da coisa com o interessado na compra, estabelecendo-se, mediante seus esforços, perfeito vínculo jurídico entre os contratantes. - Segundo decisão do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, tem o corretor direito à remuneração quando, acordas as partes por ele aproximadas, o negócio é concluído, dentro do prazo da opção, ainda que o vendedor o realize diretamente ("Revista dos Tribunais", vol. 180, pág. 272). Consoante frisou o voto vencido do eminente desembargador SILVA LIMA neste aresto, é indispensável que o corretor prove que foi o iniciador; o pivô, o agente de ligação de que resultou a venda. "Surgindo dúvidas, já o corretor nada pode receber, porque não se condena ninguém pela simples possibilidade ou desconfiança de ter contraído uma obrigação. Nem o proprietário, na vigência da autorização, fica inibido, sem cláusula expressa em contrário, ele próprio, de vender o seu prédio, estabelecendo-se assim uma anomala, embora provisória inibição de bens." - No documento básico da lide foi escrito que o preço deveria ser objeto de combinação com o comprador, dentro de 30 dias, mas não se sabe por que preço teria o apelante combinado a venda do imóvel do apelado ao estabelecimento bancário. Condições preliminares do negócio, assentadas não foram com quem poderia resolvê-lo, chegando mesmo o diretor-presidente do Banco a irritar-se com intermediários desautorizados... Julgado em 07-05-1956 VENCIDO O DESEMBARGADOR COSTA

**EMENTA**

Se o comitente ratificou inequivocamente a proposta aceita pelo corretor, devolvendo a proponente parte do sinal, deve cumprir integralmente a obrigação reconhecida (Código Civil, artigos 150 e 1.296, parágrafo único).

**NOTA DA REDAÇÃO**

Revista dos Tribunais