

RETIRADA DOS AUTOS DE CARTÓRIO

PRAZO — EXCLUSÃO DE SÁBADOS, DOMINGOS E FERIADOS - FALTA DE MENÇÃO DO CONTRATO - EFEITOS

RESUMO

- Não tem cabimento excluir todos os sábados, domingos e feriados do prazo, pois é notoriamente sabido que justamente esses dias servem, aos corretores, para o exercício de sua profissão. - Ora, se tivesse a firma Apelante boa fé, teria inserido no contrato essa sua interpretação de se excluir os sábados, domingos e feriados da contagem do prazo, ou, no mínimo, colocar no contrato que o prazo para término do contrato seria o de 27 de junho de 1986. Nunca silenciar. - O contrato foi feito e impresso pela própria Autora Apelante, que o apresentou à Apelada para assiná-lo. É de elementar sapiência que se interpreta os contratos de acordo com os ditames da lealdade e da boa fé. Por seu turno, todas as presunções militam em favor de quem recebeu, para assinar, o documento já feito. - Conforme assinala CARLOS MAXILIANO, "é justo, portanto, que o elaborador do instrumento sofra as consequências das próprias ambigüidades e imprecisões, talvez propositadas". - No caso, nem mesmo se pode falar em ambigüidade, mas sim em interpretação unilateral, despropositada, pois o apartamento em questão foi vendido mais de 20 dias após o término do prazo, sem nenhuma participação da Apelante. - Negado Provimento ao Recurso Ac. de 15-12-1987 Arquivo do EMFOR - TJ/1.773 EMFOR 490 EMENTA: - Havendo o corretor, ou pessoa que se apresentava como tal, excedido os limites da autorização verbal dada pelo proprietário do imóvel, deve ressarcir ao candidato a sua aquisição, as perdas e danos sofridos, não sendo solidário na reparação o dono do imóvel. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... A despeito de haver, contrariamente ao afirmado na contestação, autorizado o 2º recorrente a proceder à venda do imóvel de sua propriedade, <<segundo condições que lhe foram esclarecidas na época, particularmente com relação ao preço>>, não recebeu o dono do imóvel do 1º apelante qualquer importância em dinheiro, não sendo, por isso, obrigado a restituir qualquer valor. - O fato dos apelados não haverem, na contestação, refutado, expressamente, o recebimento de qualquer importância em pagamento da transação, não os torna solidários no pretendido ressarcimento, porque negaram haver autorizado o 1º apelante a sequer fixar o preço do imóvel, não tendo credenciado como seu procurador. - O que ficará acertado, segundo se diz na defesa, foi <<que se e quando o corretor lograsse encontrar um negócio em bases satisfatórias, os contestantes assinariam os papéis necessários, inclusive o compromisso relativo à corretagem>>, o que jamais parece ter ocorrido, consoante asseverado pelos apelados no depoimento pessoal. - Não se pode, desse modo, deixar de concluir que as instruções dadas pelo dono do imóvel ao corretor, ou quem se apresentava como tal, já que R. não era registrado no CRECI, foram claramente inobservados, o que o torna responsável único pela indenização dos danos de que se queixa o apelante. - O que os autos revelam, como bem sentiu o ilustre <<a quo>>, é que foi tecida uma trama com a intenção de lesar não só o dono do imóvel, como, possivelmente, o próprio autor. Ac. de 23-06-1987 Arquivo do EMFOR, TJ/1.577 EMFOR 473

EMENTA

Não tem cabimento a interpretação de que se exclui do prazo os sábados, domingos e feriados, se isso não consta expresso no contrato. Na interpretação do contrato, quem o elaborou deve sofrer as consequências das próprias ambigüidades.