

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CHEQUE E NOTA PROMISSÓRIA

Recurso	RE 76.468
Tribunal	STF
Relator	OSWALDO TRIGUEIRO
Julgado em	08/05/1984

CONDIÇÃO NÃO CUMPRIDA PELO CANDIDATO À COMPRA — QUANDO NÃO CABE

RESUMO

- Como revelam os elementos dos autos, autorizada pela proprietária a venda de seu imóvel, no prazo de 15 dias, aceitou ela proposta firmada pelo corretor, para recebimento de um sinal de Cr\$....seis dias após (fl...). - A firma indicada como compradora confirmou o negócio (fls...), mas se omitiu quanto ao sinal prometido. - Exaurido o prazo para mediação, a proprietária ré, meses após, outorgou escritura de promessa de venda do imóvel a terceiro que lhe deu sinal e ofereceu prazo atualizado (fls...). - Assim, não se caracterizou o arrependimento da proprietária. O negócio não foi concluído com o candidato indicado, por inobservância da condição estipulada. - Se a mediação não se aperfeiçoou na forma contratada, não faz jus o corretor à sua comissão. Julgado em 09-05-1984 Arquivo do EMFOR, TJ/ 568 EMFOR 438 EMENTA: - O direito à remuneração do intermediário está condicionado à eficácia de sua atividade, traduzida na realização do negócio. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Ensina PONTES DE MIRANDA, que "o corretor é remunerado pelo resultado. Se o contrato não se realiza, o pagamento da intermediação não é devido. O que se entende como convencionado é que a comissão é devida se o resultado por alcançado".(Tratado de Direito Privado, vol. 43/274.364). - Na sua obra "Contrato de Medição", ANTONIO CARVALHO NETO, expõe: "para que o corretor logre fazer vingar o seu direito à corretagem, é preciso que a prove, isto é, demonstre ao Juiz que foi incumbido da corretagem e praticou os atos causadores do negócio, que foi a alma da transação, o motor da operação comercial." (Ed. Saraiva, SP, 1956, pág. 229). - Bem registrou, de outra parte, o digno Juiz sentenciante: "A Jurisprudência dos Tribunais de São Paulo, do antigo Distrito Federal e do Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina, são coincidentes no entendimento de que o corretor só adquire direito à remuneração, quando, como consequência de sua mediação, o negócio vem a ser efetivado." - Também o STF já decidiu: "Corretagem em transação imobiliária. A comissão do corretor somente é devido se o negócio tem efetiva realização." (RE nº 76.468 Rel. Min. OSWALDO TRIGUEIRO - RTJ 66/ 324). Julgado em 29-09-1982 Jurisprudência Catarinense, 2º Trimestre 1984 - Nº XLIV - Pág. 233 EMFOR 438

EMENTA

Não ocorrendo arrependimento do proprietário, mas inobservância, pelo candidato à compra, de condição estipulada, não faz jus o mediador à comissão.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ