**DCV0215 - Teoria Geral das Obrigações (2022)**

**Professor Titular Fernando Campos Scaff**

**5. Classificações: Obrigação de Meio, Resultado e Garantia**

Alcides era proprietário de um terreno em município do interior do estado de São Paulo e decidiu construir uma casa no imóvel, para onde se mudaria sua filha recém-divorciada, Beatriz.

Para tanto, Alcides procurou os serviços do empreiteiro Carlos, acordando consigo a construção e entrega da casa conforme projeto elaborado pela própria Beatriz, arquiteta e engenheira. Carlos, que também era engenheiro, ficaria responsável tanto pela construção quanto pelo acompanhamento da obra.

Ocorre que, durante a construção do imóvel, Beatriz casou-se novamente e se mudou para a residência do novo marido, de modo que aquela que estava sendo levantada por Carlos não lhe seria mais necessária. Depois de conversarem, Alcides e Beatriz decidem-se, então, pela venda do imóvel a terceiro. Nesse sentido, Alcides procurou os serviços de Davi, corretor de imóveis autônomo, a quem pagaria comissão pela venda do bem.

Contratada a corretagem, Davi encontrou interessado na compra do imóvel, Eduardo, que celebrou com Alcides o contrato de compra e venda da casa, cuja propriedade lhe seria entregue assim que finalizada a obra. Ocorre que, alguns meses depois da assinatura do contrato de compra e venda, Eduardo recebeu proposta de trabalho em outra cidade e solicitou a Alcides a extinção da compra do imóvel, o que foi aceito pelo vendedor, à luz de disposição contratual que permitia a referida extinção.

Considerando a previsão no contrato de venda que permitia a extinção do contrato por iniciativa de Eduardo, Alcides contata Davi e argumenta que não lhe seria devida a comissão de corretagem, uma vez que fora desfeito o negócio com o comprador. Davi, por sua vez, inconformado com a negativa, contrata Felipe, advogado especializado na temática, acordando com o profissional que lhe seriam pagos honorários contratuais como percentual sobre o valor obtido pago por Alcides em virtude da ação de cobrança.

Felipe, então, ajuiza ação de cobrança contra Alcides pleiteando o pagamento da remuneração. Na petição inicial da ação, Davi se opõe com veemência à negativa de pagamento da quantia, afirmando que cumpriu todos os seus deveres de diligência na aproximação das partes.

Para além dessas questões, quando entregue a obra, Alcides constata que a parte interna da casa estava em desconformidade com o projeto elaborado por Beatriz. Questionado, o empreiteiro Carlos afirmou que não havia sido possível a construção conforme o projeto em virtude da cessação do fornecimento de uma determinada espécie de revestimento pela fabricante.

À luz dos fatos narrados, analise os questionamentos que se seguem:

**1) Considerando a classificação das obrigações como de meio, resultado e garantia, é devida ou não a comissão a Davi e quais os fundamentos de sua resposta?**

**2) Desconsiderando eventual descumprimento de seus deveres anexos (de informação e consulta, por exemplo), existe responsabilidade de Carlos pelo desrespeito ao projeto? Qual o fundamento doutrinário de sua resposta?**

**3) Abstraindo-se de eventual descumprimento de deveres laterais por Carlos, caso o desrespeito ao projeto tivesse decorrido de desapropriação de parte do terreno pelo poder público e fosse ajuizada demanda judicial contra Carlos, a quem caberia provar essa alegação? Ela seria apta a, por si só, afastar a responsabilidade de Carlos?**

**4) Caso o juiz julgasse a ação ajuizada por Davi improcedente a despeito da completa diligência de Felipe, o advogado teria direito aos honorários contratuais? Aponte o fundamento jurídico de sua resposta.**

.