



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO - DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL

3º ANO DIURNO – *Contratos Especiais*

CONTRATO ESTIMATÓRIO II (01/05)

[Resolva, no mínimo, a metade dos itens de cada caso. Em relação aos acórdãos disponíveis, basta prestar atenção aos trechos grifados da ementa. Não é necessária a leitura da íntegra dos acórdãos para a resolução.]

CASO 01

Bernardo, querendo comprar um imóvel com determinadas especificações, procura Camila, corretora de imóveis, para que ela o auxilie na busca do imóvel. Assinaram, então, as partes, instrumento contratual. Após dois meses da contratação, Camila apresentou Bernardo a Daniel, proprietário de um imóvel nas condições desejadas. Responda, agora, às seguintes questões:

- a) Após terem combinado o dia de comparecer conjuntamente ao Cartório de Notas para lavrar a escritura pública de compra-e-venda do imóvel, Bernardo se recusa a fazer a escritura pública, alegando ter descoberto que o imóvel estava hipotecado em favor de um credor de Daniel. Camila, porém, exige a sua comissão de corretagem, dizendo que arrependimento posterior em nada afeta a sua remuneração. Pode ela pretender tais valores?
- b) Bernardo entrou em contato diretamente com Daniel. Como forma de evitar o pagamento da comissão de corretagem, ambos esperam que se finde o prazo contratual ajustado de seis meses – com exclusividade - para realizar a escritura pública. Decorrido o prazo, lavram a escritura, o que, por sua vez, vem a conhecimento de Camila, que passa a exigir sua comissão. Pode ela pretender tais valores?
- c) Bernardo e Daniel lavram a escritura pública e registram-na no ofício competente. A comissão de Camila é paga pelo primeiro. No entanto, após dois anos, Bernardo, que já morava no imóvel adquirido, é surpreendido pela penhora do imóvel em razão de uma execução movida contra Daniel há mais de cinco anos. Opõe embargos de terceiro para dizer-se terceiro de boa-fé, que desconhecia a situação patrimonial do alienante, mas tais argumentos não logram sucesso, de forma que o exequente, após pedido de adjudicação do imóvel, propõe ação de imissão de posse no bem. Assim, Bernardo perde a posse. Bernardo tem pretensão contra quem? Qual a natureza de cada pretensão?
- d) A princípio, Bernardo tinha a intenção de concluir um contrato de compra-e-venda; todavia, conversando com Camila e também com Daniel, aquele acha mais interessante alugar o imóvel de Daniel por um determinado período. Bernardo e Daniel, então, esperam transcorrer o prazo de seis meses de exclusividade que aquele havia assinado com Camila para apenas então concluir a locação. Camila quer exigir sua comissão, mas é surpreendida com a resistência de Bernardo, que argui que o contrato de comissão previa apenas o pagamento de comissão caso fosse concluído um contrato de compra-e-venda, não de locação. Quem tem razão?
- e) No contrato de compra-e-venda realizado por Bernardo e Daniel, previu-se uma cláusula segundo a qual o pagamento da comissão de corretagem seria feito pelo vendedor, isto é, Daniel. O contrato foi redigido pela própria corretora, que, porém, não o assinou. Realizada posteriormente a escritura pública, Daniel se recusa a realizar o pagamento em favor de Camila, argumentando que não foi ele quem a procurou – mas, sim, Bernardo – e, além disso, que ela não era parte no contrato de compra-e-venda concluído entre ele e Bernardo, de forma que aquela cláusula tinha apenas eficácia *inter partes*. Afinal, de quem Camila poderá cobrar sua comissão?
- f) Bernardo esclarece à Camila que busca um imóvel para realizar a integralização do capital social de uma pessoa jurídica que ainda será constituída e que, por isso, deseja que toda a operação seja suspensivamente condicionada à criação da PJ. Daniel aceita a condição proposta. Camila deverá aguardar a verificação da condição para poder cobrar sua comissão de corretagem?



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO - DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL

3º ANO DIURNO – *Contratos Especiais*

- g) Camila informa Bernardo que o imóvel que Daniel pretende lhe vender foi objeto de um decreto de desapropriação. No entanto, mesmo três anos após a edição do decreto, o Poder Público ainda não efetivou a desapropriação, havendo a suspeita de que até mesmo tenha perdido o interesse no imóvel diante da realização de diversas benfeitorias necessárias. Bernardo e Daniel acordam, então, em condicionar suspensivamente a compra-e-venda do imóvel à verificação ou não da efetivação da desapropriação pelo Poder Público. Camila deverá aguardar a verificação da condição para poder cobrar sua comissão de corretagem? A resposta seria distinta caso a condição fosse resolutiva?
- h) Realizada a compra-e-venda e não prevendo tal contrato quem deveria pagar a corretagem, Camila tem dúvida a respeito de quem lhe deve pagar a comissão. Afinal, ela fora contratada tanto por Bernardo como por Daniel e, na verdade, apenas aproximara ambas as partes. De quem Camila poderá cobrar a remuneração, considerando que ela previra porcentagem de 2% da operação no contrato com Daniel e 5% no contrato com Bernardo?
- i) Bernardo e Daniel foram apresentados um ao outro tanto por Camila como por Edna, outra corretora do bairro. Bernardo havia contratado as duas separadamente, sem que uma soubesse da contratação da outra. Tampouco há cláusula de exclusividade. Qual das corretoras poderá cobrar a comissão de Bernardo considerando que o negócio jurídico pretendido foi efetivamente realizado? A resposta seria distinta caso houvesse previsão da cláusula de exclusividade?
- j) Algum tempo após a compra-e-venda, Bernardo se dá conta de determinados vícios ocultos no imóvel que lhe foi alienado por Daniel. Então, resolve acionar solidariamente Camila e Daniel pelos vícios ocultos descobertos. Quanto ao segundo, fundamenta sua pretensão no art. 443, CC; em relação à primeira, fundamenta nos deveres de informação do corretor (art. 723, parágrafo único, CC). O pedido de Bernardo deverá ser julgado procedente?

CASO 02

Roberto trabalha há alguns anos com a empresa *Tratores Ltda.*, que atua na produção de tratores e outras máquinas destinadas ao serviço agrícola. Roberto foi encarregado de promover a realização de contratos com a empresa na região metropolitana de Campo Grande (MS), sendo o único com tal função nessa região. Roberto tem os modelos contratuais da empresa em seu poder, preenchendo-os apenas com algumas determinações do cliente (como modelo, prazo de entrega, etc.). Não há controle de frequência ou controle de horário.

- a) Roberto obriga-se pessoalmente pelos contratos que promover?
- b) Caso algum interessado da região de Campo Grande procure diretamente a empresa Tratores Ltda. e com ela conclua contrato, é devida alguma remuneração a Roberto?
- c) Após a mediação de um negócio entre a empresa e Caio, parte interessada na aquisição de determinado modelo de trator, a empresa comunica que não poderá aceitar o pedido por o modelo não mais se encontrar disponível. Será devida remuneração a Roberto pela mera aproximação das partes?
- d) O dever prestacional de Roberto é obrigação de meio ou de resultado?
- e) Caso alguns dos produtos vendidos pela empresa de Roberto já lhe tenham sido remetidos, é possível que ele lhes transfira a propriedade ao comprador diretamente? É preciso que haja procuração?
- f) Roberto pode pedir o reconhecimento do vínculo trabalhista alegando subordinação diante dos elementos dados no enunciado?