

AUTOS N. 525/2008
AÇÃO DE COBRANÇA
COMARCA DE LONDRINA
8ª VARA CÍVEL

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança proposta por **Raul Ricardo Rodrigues Vieira**¹ em face de **Weber de Arruda Leite** e **Lenita Neme Fernandez Ruiz de Arruda Leite**, com fundamento no art. 727 do Código Civil.

Relata que na condição de corretor de imóveis, a pedido do primeiro réu, iniciou a venda de uma propriedade desse último localizada na Rua Souza Naves, 754, nesta cidade de Londrina. Alega que obteve da pessoa de Noraldino Porto uma proposta de aquisição do imóvel, a qual à época restou frustrada por desistência do proprietário (primeiro réu). Ocorre que, posteriormente, o contrato de compra e venda teria se concretizado entre os réus e Noraldino por intermédio de outro corretor. Daí por que entende fazer jus ao recebimento da comissão de corretagem de 6% sobre o valor da venda (R\$ 300.000,00).

Juntou documentos (fls. 09-18).

Citados, os réus contestaram em peça única (fls. 37-40). De início, pedem a exclusão da segunda ré do polo passivo da ação, haja vista não ter ela participado de qualquer negociação envolvendo o contrato de corretagem. No mérito, alegam que a venda do imóvel se realizou aproximadamente três meses após o término das tratativas entre o autor, o primeiro réu e o comprador Noraldino. Sustentam que foi o próprio comprador quem acionou outro corretor de imóveis (Senhor Luiz Cangussu), o qual, por sua vez, recebeu a comissão de corretagem correspondente a 4% do valor do negócio. Desse modo, afirmam nada ser devido ao demandante. Batem-se pela improcedência.

¹ Conforme esclarecido na emenda à inicial (fls. 21-25).

Com réplica (fls. 51-55), ambas as partes pugnam pelo julgamento antecipado (fls.59 e fls. 60).

É Relatório. Decido.

1. O julgamento antecipado da lide se impõe (CPC, art. 330, I). As questões controvertidas resumem-se a matérias de direito, por isso que desnecessária a dilação probatória.

2. Não há que se falar em exclusão da segunda ré do pólo passivo da demanda. Os requeridos são casados pelo regime de comunhão universal de bens, pelo que a venda do imóvel contou com a anuência do cônjuge virago (vide anotação constante da matrícula - fls. 14). Donde presumir-se ter ela aquiescido com as tratativas que seu marido fez com o ora requerente, encarregado de intermediar o negócio de compra e venda.

Rejeito, assim, a preliminar.

3. No mérito, o pedido é procedente.

É fato incontroverso nos autos que o autor entre os meses de maio e junho de 2007 intermediou a aproximação dos réus, que intentavam vender o imóvel comercial sito na rua Souza Naves, n. 754, com a pessoa de Noraldino Porto, que visava comprá-lo. Certo, ainda, que a conclusão do contrato, embora de início frustrada pela desistência do vendedor, acabou ocorrendo aproximadamente três meses depois.

Ora, em sendo assim, é inquestionável o direito do autor ao recebimento da comissão de corretagem pactuada (6% do valor do negócio). Afinal, a aproximação inicial das partes foi por ele promovida. Disso resulta que, tendo a compra e venda do imóvel se concretizado posteriormente, a comissão é devida, dado ter o contrato resultado da mediação do corretor. É o que estabelece, com toda clareza, o art. 727 do Código Civil, **verbis**: "Art. 727. Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto de sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar

após a decorrência do prazo contratual, mas por efeitos dos trabalhos do corretor”.

Confira-se precedente do eg. Tribunal de Justiça do Paraná: *“APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM EXISTÊNCIA DE INTERMEDIÇÃO DO CORRETOR APROXIMAÇÃO EVIDENCIADA COMISSÃO DEVIDA ARTIGO 725 C/C 727 DO CÓDIGO CIVIL - MANUTENÇÃO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS APELAÇÃO CÍVEL IMPROVIDA”* (TJPR - 7ª C.Cível - AC 0617687-0 - Campo Mourão - Rel.: Des. Antenor Demeterco Junior - Unânime - J. 06.04.2010).

4. Do exposto, com fundamento no art. 727 do Código Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido deduzido na inicial, para o fim de condenar os réus a pagar ao autor o valor de R\$ 18.000,00, atualizado pelo INPC/IBGE a partir do registro da escritura de compra e venda à margem da matrícula (27.11.2007) e acrescido de juros de mora (12% ao ano) contados da citação.

Processo resolvido com análise de mérito (CPC, art. 269, I).

Pela sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor atualizado da condenação (CPC, art. 20, § 3º).

P.R.I.

Londrina, 18 de junho de 2010.

Marcos José Vieira
Juiz de Direito