

**Cobrança – Autos nº 1.581/2010.**

**Autor: Antonio Nogueira Filho.**

**Réu: Manoel Nakanishi.**

## **S E N T E N Ç A**

### **I – RELATÓRIO**

**Antônio Nogueira Filho**, já qualificado nos autos, propôs **ação de cobrança** em face de **Manoel Nakanishi**, também já qualificado. Alegou, em síntese, que junto com Luiz Nakanishi, intermediou venda de imóveis, individualizados na inicial, de propriedade do réu, para José Jorge Rodrigues. No entanto, apesar de ter sido estipulado entre as partes comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da venda (R\$ 650.000,00), que deveria ser rateada entre o autor e Luiz Nakanishi, recebeu apenas R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), sobejando a diferença de R\$ 7.750,00 (sete mil, setecentos e cinquenta reais). Diante disso, requereu a condenação do réu ao pagamento desse valor, além de indenização por danos morais estimados em 20 (vinte) salários mínimos, mediante a procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

Em contestação (fls. 34/40), o réu alegou que o autor, apesar de ter participado da venda, não é corretor de imóveis, tampouco acompanhou integralmente a efetivação do negócio, o qual, todavia, foi, posteriormente, em parte desfeito, já que houve a devolução de um dos lotes. Afirmou, ainda, que não pactuou com o autor qualquer gratificação, e que era seu irmão (do autor), Luiz Nakanishi, quem, de fato, estava intermediando a venda dos imóveis, mediante a promessa de uma gratificação de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), e que foi este quem se comprometeu a dividir o valor recebido junto ao autor. Insurgiu-se, ainda,

contra o pedido de indenização por danos morais, porquanto não demonstrados os requisitos legais correspondentes. Em conclusão, requereu a improcedência dos pedidos, aplicando-se ao autor as verbas legais.

Réplica às fls. 50/52.

Decisão de saneamento às fls. 61.

No curso da instrução, foi colhida prova oral (fls.76/84), seguida de razões finais apresentadas oralmente em audiência.

## **II – FUNDAMENTAÇÃO**

Restou comprovado nos autos que o autor, de fato, em conjunto com Luiz Nakanishi, em meados de 2006, intermediou a compra e venda dos imóveis mencionados na inicial, de propriedade do réu, para José Jorge Rodrigues, pelo valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), realizando a aproximação entre vendedor e comprador.

Em razão disso, embora já tenha recebido R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) a título de corretagem, o autor alega ser credor do réu da quantia de R\$ 7.750,00 (sete mil, setecentos e cinquenta reais), já que faria jus ao recebimento de metade da comissão avençada entre as partes, que seria, em sua totalidade, 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, além de danos morais. O réu, por sua vez, nega haver mantido qualquer vínculo com o autor para intermediação da venda.

Da prova produzida nos autos, extrai-se que entre autor e réu não houve a realização de qualquer negócio jurídico, nem mesmo de forma verbal. O depoimento de Luiz Nakanishi (fls. 83) demonstra que as tratativas ocorreram, apenas e tão-somente, entre este e o autor. Observe-se suas palavras:

*“Meu irmão mora em São Paulo. Um dia ele telefonou e me disse: ‘Preciso vender a propriedade, você vende pra mim?’ (...) Eu que tocava a propriedade (...) só que a profissão da gente não é vender terreno, é agricultor, então o Seo Antônio, de vez em quando eu ouvia falar que ele e o Seo Machado trabalha assim ... como corretor, compra e venda, intermedia. Então, eu, como não tenho costume, procurei o Seo Antonio e disse: ‘Oh, Seo Antônio, meu irmão quer vender o terreno, vamos ver se a gente vende?’ (...) eu que procurei o Seo Antonio pra vender o terreno (...) não foi combinado um valor não, porque a gente não é profissional, né? (...)”*

O próprio autor, em seu depoimento pessoal (fls. 78), instado a esclarecer como se operou a negociação com o réu, e o acertamento do preço, não foi claro na resposta, limitando-se a afirmar que o réu aceitou a proposta do pagamento da corretagem em 5% (cinco por cento), o que, no contexto probatório, milita em seu desfavor, pela vagueza e ambiguidade de seu conteúdo.

Poder-se-ia cogitar, então, em “promessa de fato de terceiro” (CC/02, art. 439). No entanto, além da responsabilidade pelas perdas e danos, neste caso, ser daquele que promete a conduta de terceiro – no caso, seria de Luiz e não o réu –, nem mesmo essa circunstância restou demonstrada nos autos, porquanto, segundo se extrai da prova oral já referida, ao que tudo indica houve um ajuste tão-somente entre o autor e Luiz (irmão do réu), no sentido de que ambos se empenhassem na efetivação da venda dos imóveis, o que não vincula o réu a qualquer obrigação.

Não é só. O próprio autor, em seu depoimento pessoal (fls. 78), contradiz o que foi alegado na inicial. Nesta, afirmou que o pagamento da corretagem foi ajustado em 5% (cinco por cento) do valor na venda. No entanto, em juízo (fls. 78), aduziu: *“Eu acertei com ele 4% (quatro por cento) para pagar dentro do cartório. 2% (dois por cento) meu e 2% (dois*

*por cento) do Seo Luiz”. Ato contínuo, disse: “eu entrei na justiça reivindicando mais 0,5 % (meio por cento), porque ele já não pagou mesmo.... não foi correto comigo....Por que eu vou ser justo com ele?. Então, o que eu quero mesmo é mais 0,5 % (meio por cento) sobre os R\$ 650.000, 00” ...*

Não bastasse tudo isso, conforme o autor alegou na inicial, ele já recebeu R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), o que representa, pelo teor dos depoimentos de Manoel Nakanishi (fls. 79) e Luis Nakanishi (fls.83), no mínimo, a metade do valor que fora recebido por Luiz (algo em torno de R\$ 16.000,00 a R\$ 17.000,00) pela realização da transação, de maneira que, por este prisma, não há mais saldo devedor do autor ou mesmo de seu irmão (Luiz), o que conduz à improcedência dos pedidos, inclusive dos danos morais.

### **III – DISPOSITIVO**

Em face do exposto, **julgo improcedentes** os pedidos. Em consequência, condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a título de honorários advocatícios, sopesados os critérios legais (CPC, art. 20, § 4º), observado o disposto nos arts. 11 e 12, da Lei nº. 1.060/50, eis que beneficiário da assistência judiciária.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 18 de março de 2011.

**José Ricardo Alvarez Vianna**

**Juiz de Direito**