

NULIDADE DE PROCESSO

CERCEAMENTO DE DEFESA

Julgado em 18/08/1955

1975. Ano XXVII. Nº 319

RESUMO

- Não há dúvida, e nem controvérsias, de que o corretor de imóveis não pratica atos de comércio e nem são comerciantes. Suas relações jurídicas estão sob o império da lei civil, pois sua ação se desenvolve na intermediância dos negócios imobiliários cujas relações jurídicas são de natureza civil. Seus atos, auxiliares no negócio imobiliário, são civis. Esse o sentido que tem entendido a unanimidade dos Tribunais Brasileiros. Não há, pois, nesses passos, o que discutir nos autos. O intermediário de negócios de imóveis não exercita, na habitualidade de sua profissão, atos de comércio, não é comerciante e, conseqüentemente, não está sujeito à falência. - Os incorporadores de prédios em condomínio, na generalidade de suas relações, exercitam os seguintes: a) vendem ou cedem terrenos; b) contratam com engenheiros a feitura de plantas para a construção de edifícios de mais de 3 andares e sua construção; c) obrigam-se com os compradores ou cessionários do terreno a mandar construir, por conta e risco do comprador, unidades autônomas devidamente especificadas; d) promovem, por conta e ordem dos condôminos, o financiamento da construção do edifício. Nenhum desses atos é de natureza mercantil, embora na prática deles vise o incorporador a paga, em forma de comissão, que auferir das partes com que contrata. Sendo de natureza civil, não empresta a sua prática, mesmo em caráter habitual, a feição comercial que caracteriza o seu agente como comerciante. - Há outros elementos que nos convencem de que os incorporadores de prédios em condomínio não são comerciantes. Nas suas relações com o Fisco tais eles não são considerados, tanto que não são obrigados a possuírem os livros fiscais, não pagam o imposto de vendas e consignações sobre as operações que efetivam, e nem o de transações, limitando-se a o pagamento de imposto sindical e ao pagamento do imposto de renda. - Pode ocorrer, como na hipótese dos autos, que o incorporador no exercício de suas funções obrigacionais assumam o encargo de comprar os materiais necessários a construção. Mas mesmo nesse caso ele não compra com o fito de auferir lucros dessa operação e sim de promover a construção a que, por conta e risco de terceiros, se obrigou. No caso em exame tais compras foram feitas em nome da coletividade proprietária do imóvel em construção pelo requerido, que se obrigou no ato da cessão do terreno e torná-la efetiva. Basta examinar as faturas e duplicatas emitidas. Os compradores são os Edifícios, expressão da comunhão, cuja construção é administrada pelo devedor, mas tais compras, por isso mesmo, são feitas em nome e por conta da coletividade comunitária do mesmo edifício. (Parecer adotado do Curador Fiscal IRIS MEINBERG) Julgado em 19-08-1955 Revista dos Tribunais. Novembro, 1955. pág. 373. vol. 241. EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 1956. Ano VIII. Nº 91

EMENTA

O corretor de imóveis e incorporador de condomínio não é comerciante, e, como tal, não pode ser declarado falido.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais