

# MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO

## ATO ADMINISTRATIVO

Recurso Apelação Cível 2002.001.26356  
Tribunal TST

### MEDIAÇÃO — COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - OPÇÃO - CONTAGEM DO PRAZO - VENDA APÓS O PRAZO DE OPÇÃO

#### EMENTA

ACÓRDÃO: Civil. Corretagem de imóveis. Opção de venda em dias úteis. Sábado. Contagem do prazo. Conflito de interesses com ponto nuclear da controvérsia na contagem do prazo do contrato de opção de venda dada a empresa de corretagem de imóveis. Contrato firmado em "dias úteis", controvérsia inclusão ou exclusão dos sábados nessa expressão. Por dia útil, entenda-se todo aquele que é reservado ao exercício habitual de toda e qualquer atividade, seja civil, comercial ou industrial, assim considerados de segunda-feira a sábado, reservando-se os feriados e domingos àqueles em que a lei faz sustar a prática de todas as atividades. Enunciado 113, do Colendo TST, que faz a distinção entre dia útil não trabalhado - sábado - e os dias de incidência de repouso remunerado. Precedente jurisprudencial desta Corte. Venda realizada após o prazo de trinta dias úteis da opção, quando a empresa corretora estava desprovida de legitimatio ad negotia. Atuação desautorizada, passível, portanto, de suportar os efeitos do disposto no art. 929, do CC/16. Improvimento ao recurso da corretora, que pretendia o reconhecimento da atuação no prazo, por entender que o sábado se incluiria na rubrica "feriado". Unânime. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 2002.001.26356, da 25ª Vara Cível, da Comarca da Capital, em que é Apelante Patrimóvel Consultoria Imobiliária S/A e Apelada Nelbe de Souza Chateaubriand Bandeira de Mello. Acordam os Desembargadores que compõem a Terceira Câmara Cível, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em improver o recurso. Decisão unânime. A proprietária deu contrato de opção de venda para a empresa de corretagem de imóveis, esta alega que aproximou as partes dentro do prazo - trinta dias úteis - e quer receber o valor da comissão, de 5% (cinco por cento) do preço ofertado à venda - R\$ 270.000,00 -, centrando-se a defesa no sentido de que o prazo já havia expirado porque devem ser contados os sábados, dia de trabalho dos corretores, além de nada haver recebido a título de sinal, portanto não houve início de compra-e-venda. Sem produção de provas, sobreveio o julgado de procedência, que veio a ser anulado por falta de justificativa sobre a inclusão dos sábados como dia útil de trabalho do corretor, na forma do art. 458, II, do CPC, e 93, IX, da CF (f. 116/8). Baixados os autos, houve a prolação da sentença de (f. 121/3), de improcedência, por entender ser o sábado considerado dia útil, recolhido da exegese do art. 172, do CPC, nele incluído nessa modalidade. O apelo, tempestivo e corretamente preparado, da corretora, rebate a tese no sentido de não ser o sábado dia útil e, discorrendo cronologicamente sobre os fatos, persegue a reversão, acentuando que o êxito da aproximação se deu no momento em que o sinal foi dado pelo comprador. Deve-se, prefacialmente, assentar algumas premissas. A opção de venda foi firmada no dia 18 de janeiro de 2.000 pelo prazo de trinta dias úteis (f. 61vº). Sobreveio proposta "condicional" de Rafael Mora de Mello a 25 de fevereiro seguinte (f. 7). Há o recibo de sinal "condicional" constante da parte superior de f. 8, do dia 29, (a cópia do cheque, com data de 29, está nas f. 9). Nesta mesma data, dois telegramas davam conta à proprietária do recebimento de sinal e do aperfeiçoamento do negócio de venda do apartamento. Outros telegramas da corretora à proprietária e finalmente resposta desta, de 1º de março, de que não se obrigava ao negócio jurídico por expiração do prazo de opção. Segundo a proprietária, o imóvel não foi vendido até esta data. Como defende a corretora, o prazo de trinta dias úteis expiraria a 1º de março (fevereiro foi de 29 dias). Isto porque, a seu sentir, são dias úteis todos os dias salvo os sábados, domingos e feriados. Em contraposição, garante a proprietária que na

rubrica "dia útil" só não se contam os domingos e feriados, que se teria expirado no dia 23 de fevereiro . Este, o ponto sensível da controvérsia. A e. juíza singular, na análise sistemática do art. 172, do Código de Processo Civil, entendeu que o sábado deve ser computado como dia útil e assim considerou expirado o prazo da opção, por isso negou a pretensão da empresa corretora em haver a comissão como resultado da aproximação. No parecer inserto ao processo da Apelação Cível nº 1991.001.00336, da e. 5ª Câmara Cível, desta Corte, julgamento unânime, publicado na Revista de Direito do TJERJ nº 11, p. 142, o e. Procurador de Justiça ROBERTO ABRANCHES, enfrentou es