

APROXIMAÇÃO DAS PARTES

Recurso re -
Julgado em 22/11/1956

DIREITO DO SUBCORRETOR — CONCEITUAÇÃO

RESUMO

- A relação de direito deste fato não é a de simples corretagem a comissão, como pode parecer à primeira vista. A ré também trabalha à comissão, mas em proveito da B.. Conseqüentemente, a ré e a B. estão estreitamente ligadas, por uma solidariedade de fato, aos autores. A ré porque os contratou como subcorretores; a B. porque foi em proveito dela que se exerceu a corretagem. - É um caso de subcorretagem, análogo, mas muito mais sério, do que a sub-empregada, porque nesta o lucro do dono da obra é apenas do trabalho sub-empregado, enquanto na subcorretagem o lucro do proprietário do loteamento é total, pois as vendas são feitas por intermédio dos subcorretores. - Seria profundamente injusto e moral que a ré fosse condenada a pagar serviços que, em última análise, só beneficiaram a B., uma vez que esta não quer pagar comissões à Ré. E, mesmo que as pague, o proveito maior é sempre da Boring que coloca seus terrenos 'por intermédio dos corretores da ré. - A Justiça não pode acobertar uma situação dessas. - Diz o ilustrado prolator da sentença que os atos jurídicos se presumem puros e está certo, mas, essa presunção tem que ceder diante de uma vinculação de fato, que o direito não pode fingir ignorar, acastelado na abstração, que levará o julgador a cometer uma Injustiça. É que a hipótese dos autos não é pura e simples, mas, ao contrário, complexa. Além disso, direito não é unicamente técnica e, muito menos, o que está nos livros. O direito está, sobretudo em um outro livro que não erra, que não é fruto da vaidade, mas da vida vivida. - Nem se diga que há coisa julgada. A coisa julgada refere-se à obrigação de prestar contas, que ora se reafirma, indicando-se a maneira pela qual deverá ser paga a indenização. - Assim, e uma vez que a ação foi proposta somente inepto que os autores executassem desde já, essa ação da condenação, condicionando, porém, o seu pagamento ao recebimento pela ré das comissões que lhe deve B.. - Aliás, é preciso acentuar que seria profundamente inepto que os autores executassem desde já, essa sentença contra ré, quando é certo que o perito informa que a sua única fonte de renda, dela, ré, é a das comissões sobre as vendas imobiliárias da B.... Seria uma vitória de Pirro, pois a ré iria à falência, sem qualquer proveito para os autores... Julgado em 23-11-1956 VENCIDO O DESEMBARGADOR REBELO HORTA "Não se justifica que a ré, se furte ao pagamento de comissões pró-labore, a seus corretores, sobre a alegação de não ter recebido as que lhe devem terceiro, quando tal condição ,não foi previamente estabelecida." Diário da Justiça. Janeiro, 1958. Pág. 292. Ap. ao Nº 19 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 1958. Ano X. Nº 115

EMENTA

Quando vários corretores trabalham para outro, em proveito de terceiro, estabelece-se um vínculo de solidariedade entre o terceiro e o corretor, relativamente aos subcorretores. Quando a ação é proposta somente contra o corretor, sua condenação deve ficar condicionada ao recebimento das comissões devidas pelo terceiro em benefício de quem se operaram as vendas.