

INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

LEI 4.116 DE 27-08-1962

Julgado em 05/06/1973

COBRANÇA — AÇÃO EXECUTIVA - QUANDO NÃO CABE

RESUMO

- ... A disposição do artigo 298, nº. III, do CPC, é omissa a respeito da espécie, de corretor a que assiste o direito de acionar por via executiva, daí surgindo divergência no campo doutrinário. - Surgiram três correntes: a primeira nega sistematicamente ao corretor livre (é o caso dos corretores de imóveis), o direito a essa ação especial, cabente apenas aos corretores matriculados em virtude de natureza oficial dos seus livros e da fé pública que desfrutam; a segunda corrente não é tão inflexível, admitindo a ação executiva em certos casos; a terceira corrente é amplamente liberal. - Na interpretação do dispositivo em foco deve-se buscar a tradição do nosso direito. O Regulamento nº. 737, de 1850, endividou a classe de corretores que podia valer-se da ação executiva, em remissão ao artigo 64 do Código Comercial. Não caberia ao corretor livre porque o contrato de mediação que exibisse seria sempre de natureza bilateral, por isso mesmo ilícido (CARVALHO DE MENDONÇA, "Tratado, II, nº. 326). Essa é também a opinião da maioria dos comentaristas (AMORIM LIMA, CARVALHO SANTOS, BORGES DA ROSA, LUIZ MACHADO GUIMARÃES, JORGE AMERICANO, etc.). - ANTONIO CARVALHO NETO, em sua obra "Contrato de Mediação" (pág. 226), afirma que as opções, mesmo as mais formalizadas, não encerram em si mesmas, os requisitos de executividade: liquidez e certeza. Acrescenta: "Se, nas opções escritas é possível fazer a prova inicial da liquidez da dívida", pela fixação da corretagem, não se pode, porém, completar essa prova, com a da certeza dessa dívida, eis que esta depende da realização do negócio e do nexos de causalidade entre o negócio e a atividade do corretor". - Nesse sentido, é também, a jurisprudência dominante neste Tribunal, sendo expressivo a tal respeito o acórdão citado pela agravante (RT 406/178). - É certo que o Código estabelece em certos casos ("verbi gratia" cobrança de aluguéis) uma presunção de liquidez e certeza da dívida. Mas fê-lo por razões de ordem pública, dada a grande importância da locação na vida comunal. Não se dá o mesmo no caso das corretagens imobiliárias, de pouco alcance social e maior complexidade negocial. Tanto assim é que a lei reguladora das atividades desses corretores (Lei nº. 4.116, de 1962) não regulou forma de cobrança, daí se seguindo a aplicação da regra do artigo 291 do CPC (cobrança por ação ordinária). - Não se diga, para o caso em foco, que a questão se resumiria no levantamento da penhora apenas. É que a admissão do rito executivo traz a "cognitio" antecipada, com inversão do ônus da prova, de conseqüências sensíveis. - Daí o provimento do agravo para decretar-se a carência da ação... Julgado em 06-06-1973 Revista dos Tribunais. Dezembro, 1973. Pág. 128. Vol. 458 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 1974. Ano XXVI. Nº 311

EMENTA

Não é admissível a ação executiva para cobrança de corretagem fundada apenas em opção para venda de imóvel, cujo negócio nem sequer foi concretizado.

NOTA DA REDAÇÃO

RT