

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

NULIDADE DE REGISTRO DE NASCIMENTO

EXTINÇÃO DO PROCESSO — PROVA

RESUMO

- ... objetivando o recebimento de indenização de 10% devida por desistência de negociação imobiliária. Alegou ter firmado com a ré contrato de intermediação imobiliária para venda de imóvel, com posterior desistência por parte da mesma. Requereu a expedição do competente mandado de pagamento, para que a ré lhe pagasse o valor de R\$ 4.500,00, a título de indenização, sob pena do referido contrato vir a tornar-se título executivo judicial. - A ré opôs EMBARGOS, requerendo o indeferimento da inicial, por ausência de provas de que teria desistido do negócio. Aduziu que comunicou ao autor, antes mesmo de aparecer comprador, sua intenção de reajustar o valor da venda, mas, em momento algum, desistir do negócio. Aduziu ainda, que o embargado não sofreu nenhuma lesão, eis que havia pretensão e não concretização de negócio. - Impugnação às fls. 22/24. - Em audiência, foram colhidos os depoimentos das partes e as declarações das testemunhas arroladas pelo autor. - O MM. Juiz julgou PROCEDENTE os embargos, para declarar inexistente o crédito reclamado, extinguindo-se a ação monitória. - Recorreu o embargado, e considerando estar comprovado a desistência do negócio por parte da apelada dentro do prazo da opção, e ainda, por estar provado a existência de um comprador para o imóvel, e mais, considerando o seu labor despendido para a negociação, pugna pelo conhecimento e provimento do apelo, para reforma da sentença, ou, sua anulação por infringência ao disposto no art. 128 do CPC. - Sem contra-razões. - Preparo regular. - É o relatório VOTOS - O Senhor Desembargador PAULO EVANDRO DE SIQUEIRA - Relator. - O que o apelante alega como preliminar - declaração de nulidade de cláusula contratual - na realidade é matéria de mérito que foi analisada pelo MM. Juiz para julgar procedente o pedido e também será analisada nesta oportunidade da mesma forma. - Rejeito, portanto, a preliminar argüida. - As partes firmaram o que denominaram de "Contrato de Intermediação Imobiliária", conhecido como de corretagem, para a venda de uma casa, no prazo de 90 dias, situada na QNE 31, casa 32, Taguatinga - DF, pelo valor de R\$ 45.000,00, onde há uma cláusula, de nº 06, do seguinte teor: "O CONTRATANTE se compromete a facilitar o acesso ao imóvel, de todos os interessados, levados ou encaminhados pelo CONTRATADO e ficará sujeito ao pagamento de uma indenização de 10% (dez por cento) caso desista da venda durante a vigência do presente contrato, indenização esta que será calculada sobre o valor aqui ajustado para a venda do imóvel". Através desta ação cobra o autor a importância de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), com fundamento na referida cláusula, porque, segundo alega, a ré desistiu da venda do imóvel. - Em seus embargos (trata-se de ação monitória) a embargante sustenta que em momento algum demonstrou interesse em desistir da venda e sim uma nova avaliação do imóvel, porque o preço ajustado estava muito baixo. - Cumpre analisar, então, se o autor provou o fato constitutivo de seu direito, qual seja, se a ré deu causa à rescisão do contrato, desistindo da venda combinada dentro do prazo avençado (90 dias). - Cumpre aqui abrir um parêntese para dizer que não comungo com o mesmo entendimento esposado pelo MM. Juiz prolator da r. decisão recorrida, de que a cláusula é nula de pleno direito, porque se as partes firmaram o contrato de livre e espontânea vontade, devem cumpri-lo tal qual combinaram, nada havendo de nulo ou anulável e nem é contrato de consumo e desta forma não se encontra sob a égide do Código de Proteção ao Consumidor. É um contrato de natureza privada, de prestação de serviços, firmado entre pessoas capazes e no pleno exercício de seus direitos. - Prossigo, pois, na análise das provas coligidas para os autos. - A própria ré em sua contestação disse que "Efetivamente, a embargante comunicou ao autor de sua intenção de reajustar o valor de venda do imóvel para R\$ 60.000,00, por considerá-lo muito abaixo do mercado. Mas em momento algum, demonstrou interesse em desistir da venda. Entendendo ser um direito

seu como proprietária, solicitar uma nova estimativa de preços". - Creio mesmo que é um direito seu vender o imóvel a preço de mercado, e se o que estimou anteriormente - R\$ 45.000,00 - não o atendia. Embora assinasse o contrato com cláusula de venda por aquele valor, poderia a qualquer tempo pretender o que entendesse justo, porque ninguém vai dispor de um imóvel, que é adquirido com muitos sacrifícios, principalmente por pe

EMENTA

A princípio não cabe ação monitória para cobrança de comissão de corretagem. Mas, admitida a ação, com a presença do contraditório, realização de audiência, oitiva de testemunhas, etc., incabível em grau de recurso a extinção do processo por falta de caracterização de prova escrita de que trata o art. 1.102a do CPC, porque proposta novamente a ação, sob o rito ordinário, trilharia-se o mesmo caminho.