



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320991

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001056-98.2022.8.26.0319, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante ROBSON TADEU CAVALCANTE MELEGO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MAURO CÉLIO ELIAS MELO e AGRUS AGROPECUÁRIA S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1001056-98.2022.8.26.0319
APELANTE Robson Tadeu Cavalcante Melego
APELADOS Mauro Célio Elias Melo e outro
COMARCA São Bernardo do Campo – 5ª Vara Cível

VOTO Nº 51.987

EMENTA – Comissão de corretagem. Ação de cobrança. Prescrição consumada. Prazo quinquenal que se iniciou quando o autor teve conhecimento da concretização do negócio e, assim, pode exercer a pretensão ao recebimento da comissão de corretagem. Princípio da “actio nata”. Artigo 189 do Código Civil. Ação improcedente. Recurso improvido.

Sentença cujo relatório se adota julgou improcedente, pelo reconhecimento da prescrição, ação de cobrança de comissão de corretagem pela intermediação de compra e venda de imóvel rural.

O autor apela e pede a inversão daquele desfecho.

Para tanto o recorrente afirma que o termo inicial da prescrição havia de ser “*o momento em que a compra e venda do imóvel se tornou pública, ou seja, quando houve o registro da transação na matrícula do imóvel, que ocorreu em 30 de junho de 2017*”, de modo que o prazo de cinco anos contados a partir daquela data se encerraria somente em 30 de junho de 2022, mas a ação foi proposta em 30 de março daquele

ano, isto é, antes que se consumasse a prescrição.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Aqui se cuidava de ação de cobrança de comissão de corretagem pela venda de imóvel rural julgada improcedente pelo reconhecimento da prescrição.

O autor aqui não se insurge contra a aplicação do prazo quinquenal previsto no artigo 206 § 5º inciso II do Código Civil, mas afirma que o seu termo inicial havia de ser 30 de junho de 2017 quando houve o registro da compra e venda na matrícula do imóvel e, portanto, tornou-se público aquele negócio jurídico.

No entanto, em que pese o inconformismo do apelante, caso era mesmo de se reconhecer prescrita a pretensão.

Isso porque conforme o princípio da “*actio nata*”, adotado pelo artigo 189 daquele diploma, o prazo para o exercício do direito no caso concreto se inicia quando o corretor lesado toma conhecimento da concretização do negócio, eis que a partir desse momento se torna exercitável a sua pretensão.

Pois o fato é que o próprio autor admitiu que *“tomou conhecimento da concretização do negócio porque em 17/04/2013 enviou um e-mail ao Sr. Alberto, representante da SEGUNDA REQUERIDA, lhe indagando sobre a concretização do negócio da fazenda de Paranatinga e o mesmo respondeu por e-mail dizendo que tinha comprado e até mesmo*

assinado o contrato de compra e venda” (fls. 4).

Assim, o termo inicial do prazo prescricional não havia de ser a data do registro da compra e venda na matrícula do imóvel como agora pretende a apelante, mas sim a data em que ele teve ciência da concretização do negócio, quando então passou a ser exercitável a sua pretensão de receber a comissão de corretagem.

Logo, tendo sido a ação ajuizada somente 30 de junho de 2022, isto é, cerca de nove anos depois, caso era mesmo de se reconhecer a prescrição.

Pertinente, aliás, a seguinte passagem da sentença:

“Consta dos autos que o autor afirmou ter tomado conhecimento da conclusão do negócio entre os réus pelo menos em 2014, momento a partir do qual teve ciência inequívoca da suposta lesão ao seu direito de recebimento da comissão. A data de registro da venda na matrícula do imóvel, ocorrida somente em 2017, em nada influencia no início do curso do prazo prescricional, sendo incontroverso que o autor possuía conhecimento da venda realizada desde o ano de 2014.

Assim, considerando que a presente ação foi ajuizada apenas em 30 de março de 2022, resta evidente que já havia transcorrido o prazo prescricional de cinco anos, contado do conhecimento do autor sobre a transação. Este prazo se esgotou, portanto, em 2019, acarretando a perda do direito de ação para cobrança da referida comissão de corretagem.”

Em suma, o apelante não convence do desacerto da sentença.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC agrava-se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a condenação do autor em honorários advocatícios que passa a 15% do valor da causa, observada a gratuidade processual.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR