

RECURSO ESPECIAL Nº 185.823 - MG (1998/0060869-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : RENATO ALMEIDA JUNIOR
ADVOGADO : CELSO SOARES GUEDES FILHO
RECORRIDO : JOSÉ FERREIRA SILVA
ADVOGADO : JOSÉ CIRNE PEREIRA RODRIGUES E OUTRO

EMENTA

PROCESSO CIVIL. COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCINDÍVEL A INSCRIÇÃO NO CRECI. INEXISTÊNCIA DE INFRINGÊNCIA AO ART. 401, CPC, UMA UMA VEZ QUE O OBJETIVO PRINCIPAL DA DEMANDA NÃO É PROVAR A EXISTÊNCIA DO CONTRATO EM SI, MAS A DEMONSTRAÇÃO DOS EFEITOS DECORRENTES DO PACTO.

1. É possível a cobrança de valores decorrentes de intermediação exitosa para a venda de imóvel, sendo prescindível a inscrição do autor no CRECI, pois é livre o exercício do trabalho e vedado o enriquecimento ilícito do vendedor.

2 Em verdade, não é permitido provar-se exclusivamente por depoimentos testemunhais a existência do contrato em si, mas a demonstração dos efeitos dos fatos que envolveram as partes, assim como da prestação de serviços, afigura-se perfeitamente admissível, conforme precedentes da Corte.

3. A mera transcrição de parte do voto paradigma, sem, contudo, providenciar-se a demonstração analítica, apontando os pontos divergentes entre os julgados, não induz ao conhecimento do dissídio. 4. De outro lado, " não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". Súmula 83/STJ.

Recurso não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Carlos Fernando Mathias (Juiz Federal convocado do TRF 1ª Região), Aldir Passarinho Junior e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Fernando Gonçalves.

Brasília, 14 de outubro de 2008 (data do julgamento).

Ministro Luis Felipe Salomão
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 185.823 - MG (1998/0060869-9)

RECORRENTE : RENATO ALMEIDA JUNIOR
ADVOGADO : CELSO SOARES GUEDES FILHO
RECORRIDO : JOSÉ FERREIRA SILVA
ADVOGADO : JOSÉ CIRNE PEREIRA RODRIGUES E OUTRO

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

José Ferreira Silva ajuizou ação de cobrança em face de Renato Almeida Júnior, visando ao recebimento da quantia de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) pela intermediação da venda de uma casa residencial pertencente ao réu (fls. 02/07).

O MM. Juiz de Direito, considerando que a alienação do imóvel se concretizou em decorrência da mediação exercida pelo autor, julgou o pedido procedente, em parte, para condenar o réu ao pagamento do restante do valor da comissão, R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), pois a outra parte já fora paga pela compradora (fls. 61/65).

O réu interpôs apelação, a que o Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, por unanimidade, negou provimento, em acórdão que registra a seguinte ementa:

"AÇÃO DE COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM- AUSÊNCIA DE INSCRIÇÃO NO CRECI - ADMISSIBILIDADE - ÔNUS DO COMITENTE.

Embora não inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, o intermediário de negócio pode cobrar em juízo a comissão que lhe for devida.

Tratando-se de intermediação de negócio, não havendo estipulação em contrário quanto ao pagamento da comissão, incumbe ao comitente o pagamento da referida verba, vez que é ele o contratante do trabalho a ser desenvolvido pelo intermediário.

Recurso a que se nega provimento" (fl. 90).

Os embargos de declaração foram rejeitados, em acórdão cujos fundamentos se resumem na seguinte ementa:

"PROCESSO CIVIL - EMBARGOS DECLARATÓRIOS - INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO NO JULGADO - REJEIÇÃO.

Se o acórdão não decidiu pela autorização, ao embargado, para exercer a profissão de corretor de imóveis, limitando-se a autorizar a cobrança, por ele, de percentual devido a título de intermediação de um determinado negócio, inexistiu a apontada omissão ou contradição" (fl. 100).

Inconformado, o réu manifestou o presente recurso especial com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, apontando negativa de vigência dos arts 1º, I e II, do Decreto nº. 81.871/78, que regulamentou a Lei nº 6530/78, e 401 do CPC, além de

Superior Tribunal de Justiça

dissídio jurisprudencial. Sustentou, em síntese, a imprescindibilidade de o autor ser técnico em transações imobiliárias e possuir registro no CRECI para o exercício da profissão de corretor de imóveis. De outro lado, aduziu que o art. 401 do CPC veda a prova exclusivamente testemunhal de contrato verbal, mesmo que de corretagem, desde que tenha valor superior ao limite ali estipulado (fls.104/110).

Sem as contra-razões (fl. 117), o recurso foi inadmitido na origem (fls. 119/120), subindo a esta Corte por força do provimento do Agravo nº 185823/MG, decidido pelo Ministro Relator César Asfor Rocha (fl. 120).

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 185.823 - MG (1998/0060869-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : RENATO ALMEIDA JUNIOR
ADVOGADO : CELSO SOARES GUEDES FILHO
RECORRIDO : JOSÉ FERREIRA SILVA
ADVOGADO : JOSÉ CIRNE PEREIRA RODRIGUES E OUTRO

EMENTA

PROCESSO CIVIL. COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCINDÍVEL A INSCRIÇÃO NO CRECI. INEXISTÊNCIA DE INFRINGÊNCIA AO ART. 401, CPC, UMA UMA VEZ QUE O OBJETIVO PRINCIPAL DA DEMANDA NÃO É PROVAR A EXISTÊNCIA DO CONTRATO EM SI, MAS A DEMONSTRAÇÃO DOS EFEITOS DECORRENTES DO PACTO.

1. É possível a cobrança de valores decorrentes de intermediação exitosa para a venda de imóvel, sendo prescindível a inscrição do autor no CRECI, pois é livre o exercício do trabalho e vedado o enriquecimento ilícito do vendedor.

2 Em verdade, não é permitido provar-se exclusivamente por depoimentos testemunhais a existência do contrato em si, mas a demonstração dos efeitos dos fatos que envolveram as partes, assim como da prestação de serviços, afigura-se perfeitamente admissível, conforme precedentes da Corte.

3. A mera transcrição de parte do voto paradigma, sem, contudo, providenciar-se a demonstração analítica, apontando os pontos divergentes entre os julgados, não induz ao conhecimento do dissídio. 4. De outro lado, " não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". Súmula 83/STJ.

Recurso não conhecido.

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

Sem razão o recorrente.

São fatos incontroversos a existência da venda do imóvel e a intermediação, com êxito, praticada pelo recorrido.

Ao contrário do que sustenta, o acórdão recorrido não autorizou o autor a exercer a profissão de corretor, ao arrepio dos requisitos legais. Apenas decidiu que, a despeito de não inscrito no "Conselho Regional de Corretores de Imóveis", o intermediador faz jus à comissão de corretagem, uma vez que o seu serviço deve ser remunerado, sob pena de enriquecimento indevido do outro contratante. Este fundamento, aliás, não foi especificamente impugnado pelo recorrente, atraindo a incidência do verbete sumular nº 283/STF, segundo a qual: *'É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles'*.

Não fosse isso, conforme bem acentuou o Ministro Barros Monteiro: *" vale lembrar que a Suprema Corte há muitos anos decretou a inconstitucionalidade do art 7º da Lei nº 4116, de 2708.62 (RE Nº 70.563-SP, publicado na RTJ vol 58, pág. 279), que limitava aos corretores legalmente habilitados o direito de receber a remuneração como mediadores na venda, compra, permuta e locação de imóveis. É, aliás, o que vem evocado a respeito no Resp nº 13.508/SP, relator Ministro Cláudio Santos. A exigência de inscrição, em suma, não se compatibiliza com a norma constitucional que assegura o livre exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão (cfr. Resp nº 26.388-1/SP, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira)". (Resp nº 87.918/PR, DJ de 09/04/2001)*

No tocante à alegada impossibilidade de comprovação do contrato por intermédio de prova exclusivamente testemunhal, a par do recorrente não haver providenciado a demonstração analítica, nos termos dos arts. 541 do CPC e 255 §§ 1º e 2º, do RISTJ, a jurisprudência desta Corte já se pronunciou a respeito em inúmeros precedentes: *"é admissível a prova testemunhal, quando não se tenha por objetivo provar a existência do contrato em si, mas a demonstração dos efeitos de fato dele decorrentes em que se envolveram os litigante"*. (Resp's nº 187.461/DF, Relator Ministro Barros Monteiro; 139.236/SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira; 55.984-7/SP, Ministro Waldemar Zveiter; 88.605-DF, Relator Ministro Fontes de Alencar; 13.508-0/SP, Ministro Cláudio Santos e 75687/SP, Relator Ministro Aldir Passarinho Junior)

Aliás, em relação ao ponto nodal deste litígio, a Egrégia Segunda Seção desta

Superior Tribunal de Justiça

Casa já se pronunciou acerca do cabimento da prova exclusivamente testemunhal para demonstração dos fatos que envolveram os litigantes, bem como das obrigações e dos efeitos decorrentes desses fatos (EREsp n. 263.387-PE, relator Ministro Castro Filho).

Registre-se que, em verdade, não é permitido provar-se exclusivamente por depoimentos testemunhais a existência do contrato em si, mas a demonstração dos efeitos dos fatos que envolveram as partes, assim como da prestação de serviços, afigura-se perfeitamente admissível. É o que decidiu este órgão fracionário quando do julgamento do Resp nº 139.236/SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, cujos fundamentos mostram-se às inteiras pertinentes à espécie ora examinada:

" A partir de uma interpretação meramente literal dessa norma, efetivamente ter-se-ia que concluir que a Turma julgadora não a observou. Com efeito, o contrato de corretagem supostamente ajustado pelas partes foi verbal e tanto o valor do imóvel quanto o da comissão superam em muito o limite previsto. Além disso, não há qualquer começo de prova escrita que demonstra a intermediação do autor no negócio.

No entanto, em interpretação construtiva e evolutiva, tenho que os efeitos de fato entre as partes, assim como os serviços prestados, podem ser provados por testemunhas, já que a lei se refere apenas a contratos. Em outras palavras, não se permite provar exclusivamente por depoimentos a existência do contrato em si, mas a demonstração dos fatos que envolveram os litigantes, bem como as obrigações e os efeitos decorrentes desses fatos, não encontra óbice legal, inclusive para se evitar o enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, professa **Humberto Theodoro Júnior**:

'Mesmo, para os contratos de forma livre, a prova exclusivamente testemunhal só se admite quando o respectivo valor não exceder o décuplo do maior salário mínimo vigente no País, ao tempo em que foram celebrados (art. 401). A taxa legal, porém, atualmente deve ser calculada com base no valor da referência e não mais no salário mínimo.

Mas a jurisprudência tem entendido em termos a restrição decorrente do valor do contrato, de modo a limitá-la apenas àqueles casos em que a lide restritamente se refira a questão da existência ou não de um contrato. Quando, todavia, o contrato, mesmo sem ser reduzido a escrito, gerou efeitos de fato entre as partes, esses efeitos podem perfeitamente ser provados por testemunhas.

Com essa orientação, tem-se decidido que, em se tratando de contratos de locação de serviços ou avenças dessa mesma natureza, sem embargo da taxa legal, é admissível a prova exclusivamente testemunhal para comprovação dos serviços prestados, porque, caso contrário, estar-se-ia infringindo o salutar princípio de direito, segundo o qual a ninguém é lícito locupletar-se com a jactura alheia (Curso de Direito Processual Civil, Forense, 20ª edição, vol. I, n. 462, pág. 467/468).

Arruda Alvim, por sua vez, ao tratar do artigo 141 do Código Civil em confronto com o art. 401 do Código de Processo Civil, doutrina, a dispensar maiores acréscimos:

'Deve-se fazer a seguinte distinção entre os dispositivos constantes da lei processual civil e da lei civil. A circunstância de o art. 401 limitar a prova do contrato, a certo valor, não significa que, se um dado serviço tiver sido

efetivamente prestado, não possa ser objeto de prova exclusivamente testemunhal, mesmo que o valor pretendido exceda a esse valor legal. No entanto, *in casu*, ter-se-á feito prova do serviço prestado e, em decorrência dela, obter-se-á o quantum devido por dita prestação de serviço. Se, entretanto, pretender-se que, além dos serviços prestados, teria havido também a incidência de cláusula penal, que teria tido sua avença testemunhada, através de cuja prova se retrataria essa cláusula do contrato é certo que esta não poderá ser tida como devida. A existência do contrato é que daria direito, ao beneficiário da cláusula penal, de ser satisfeito do respectivo quantum. Como, porém, não se pode provar o contrato, segue-se que não pode operar efeitos suas cláusulas que, então, são juridicamente insuscetíveis de comprovação, exceto na rara hipótese de confissão pela parte ou terceiro (quanto ao terceiro, v o art. 353, primeira frase e parágrafo único). Tudo aquilo, pois, que derivar do contrato, como tal não poderá ser objeto de prova. É curial, porém, que esta vedação não exclui que se provem fatos constitutivos de direito, na medida em que tais fatos evidenciem que certo serviço foi prestado, de tal arte que, pelos serviços feitos, haja recebimento por quem os tenha prestado (Manual de Direito Processual Civil, RT, 6º edição, v. 2, n. 172, pag. 445).

Outra, outrossim, não é a lição de **Ernane Fidélis dos Santos** (Comentários, Forense, vol III, tomo I, n. 162, pág. 123/124).

Washington de Barros Monteiro, ainda em sede doutrinária, igualmente ensina que os contratos consensuais, não solenes, sem forma especial (v.g., locação de serviços), podem ser provados por quaisquer meios, independentemente do art. 401, CPC, verbis:

'A locação de serviços é contrato não solene: pode ser assim contratada verbalmente, ou por escrito; a falta de contrato não é fundamento suficiente para que uma pessoa, que realmente se utilizou dos serviços de outrem, se exima de pagá-los.

A prestação de serviços, pode ser provada com testemunhas, sem infração ao art. 141 do Código Civil, seja qual for o seu valor e independentemente de começo de prova por escrito' (Curso de Direito Civil - Direito das Obrigações, 2ª parte, 22ª edição, Saraiva, pags. 182/183)."

Como se pode ver, em ambos os tópicos, não há falar em negativa de vigência de norma federal, tampouco em dissídio interpretativo, não só porque o recorrente deixou de proceder à demonstração analítica da divergência, como também a orientação adotada por esta Corte já se firmou no mesmo sentido do decisório recorrido, fazendo incidir, no ponto, a súmula 83/STJ.

Do quanto foi exposto, não conheço do recurso.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 1998/0060869-9

REsp 185823 / MG

Número Origem: 199800288236

PAUTA: 14/10/2008

JULGADO: 14/10/2008

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RENATO ALMEIDA JUNIOR

ADVOGADO : CELSO SOARES GUEDES FILHO

RECORRIDO : JOSÉ FERREIRA SILVA

ADVOGADO : JOSÉ CIRNE PEREIRA RODRIGUES E OUTRO

ASSUNTO: Civil - Contrato - Corretagem

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, não conheceu do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Carlos Fernando Mathias (Juiz Federal convocado do TRF 1ª Região), Aldir Passarinho Junior e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Fernando Gonçalves.

Brasília, 14 de outubro de 2008

TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI
Secretária