

**REVISTA**  
**TRIMESTRAL**  
**DE**  
**JURISPRUDÊNCIA**

*Organizada pela*  
*Divisão de Jurisprudência*

O reajustamento da pensão, de acordo com as variações do salário-mínimo, está igualmente consagrado pela jurisprudência predominante (*Súmula* 490).

A fixação dos honorários, dependendo das circunstâncias da causa, não dá ensejo a recurso extraordinário (*Súmula* 389).

Quanto ao dano estético, porém, tenho o recurso como procedente, à vista do precedente invocado — o RE 62.519, de que fui relator e em que se decidiu caso idêntico, considerando-se que o aparelho ortopédico ameniza a perda do membro amputado.

De acordo com o parecer, conheço do recurso e lhe dou provimento, em parte, para excluir da condenação a indenização do dano estético.

#### EXTRATO DA ATA

RE 77.716 — GB — Rel., Ministro Oswaldo Trigueiro. Recte., Rede Ferroviária Federal S.A. (Adv., José Leopoldo de Bulhões). Recdo., Antônio Batista dos Santos (Adv., José Ubaldo Horácio Delphim).

Decisão: Conhecido e provido, em parte. Unânime.

Presidência do Sr. Ministro Luiz Gallotti. Presentes à sessão os Senhores Ministros Oswaldo Trigueiro, Aliomar Baleeiro, Djaci Falcão, Rodrigues Alckmin, e o Dr. Oscar Corrêa Pina, Procurador-Geral da República, substituto.

Brasília, 19 de março de 1974. — Alberto Veronese Aguiar, Secretário.

#### RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 77.800 — RS

(Primeira Turma)

Relator: O Sr. Ministro Djaci Falcão.

Recorrente: Ultralar Aparelhos e Serviços Ltda. Recorrido: Peryllo Gonçalves de Siqueira.

*Corretagem em contrato de compra e venda civil. A comissão constitui obrigação a cargo de quem incumbe a realização da corretagem. Via de regra, a comissão do corretor é devida pelo vendedor. Inaplicação do art. 64, in fine, do Código Comercial. Precedente do Supremo Tribunal Federal.*

*Recurso extraordinário provido.*

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal, na conformidade da ata do julgamento e das notas taquigráficas, por unanimidade de votos, conhecer do recurso e dar-lhe provimento.

Brasília, 26 de novembro de 1973. — Luiz Gallotti, Presidente. — Djaci Falcão, Relator.

#### RELATÓRIO

O Sr. Ministro Djaci Falcão: — O despacho que admitiu o recurso assim esclarece a matéria:

“1. Ultralar Aparelhos e Serviços Ltda., invocando a letra d, do inc. III,

do art. 119, da Constituição da República, interpõe recurso extraordinário do acórdão proferido pelas Câmaras Cíveis Reunidas ao ensejo do julgamento do Recurso de Revista nº 7.648, em que a postulante figura como recorrida, sendo recorrente Peryllo Gonçalves de Siqueira (f. 136-9).

2. Entendeu o aresto, agora atacado, que o corretor de imóveis, que presta serviço de intermediação na compra e venda civil, tem direito a ser remunerado pelos dois contratantes, alienante e adquirente, e não apenas por aquele dentre ambos que lhe cometeu o encargo de prestar o serviço. Em síntese, os argumentos são os seguintes: “Não dispondo o Código Civil a

d. 15.5.74  
947(1)

respeito do contrato de corretagem, e existindo contrato de corretagem na vida civil, é indispensável, para regulá-lo, recorrer aos princípios gerais do direito e à analogia. A analogia é fornecida pela aplicação do art. 64 do Código Comercial, perfeitamente aplicável em face da omissão do C. Civil. Os princípios gerais do direito são dois: o primeiro, que proíbe o locupletamento com o trabalho alheio; o segundo é o que veda o enriquecimento sem causa. Ora, se ficou comprovado que ambos os contratantes, vendedor e comprador, aceitaram o labor do corretor profissional, que vive desse mister e cujo trabalho não se pode presumir gratuito, é evidente que lhe devem remunerar, sob pena de se locupletarem o trabalho alheio e, de certo modo, se enriquecerem indevidamente."

A recorrente traz à colação, para validar o apelo extremo, o acórdão unânime que, a 10.6.68, preferiu a Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 64.123, decisão que se encontra publicada na R.T.J., 46/778. Este julgado perfilha o entendimento de que: a) "a disposição do art. 64, do Código Comercial, que manda repartir entre as partes o ônus da comissão de corretagem, trata dos corretores comerciais, é uma disposição especial somente aplicável aos mesmos; não pode ser estendida analogicamente à corretagem civil, posto que, criando uma obrigação, é de direito estrito"; b) "nas transações de natureza civil, o costume predominante é no sentido de que, salvo estipulação em contrário, a comissão corre por conta do comitente." Dizer-se que o comprador também se beneficia da mediação, não sendo justo que se locuplete do trabalho do mediador, não me parece argumento válido para modificar a conceituação dos fatos e alterar-lhes as consequências de direito. O comprador, que adquire um imóvel pelo preço pago, não compreende porque deve remunerar serviço de que não teve necessidade e que não ajustou."

3. Evidencia-se, assim, e conflito jurisprudencial, dada a diferente aplicação do direito em tese a um mesmo

fato. É certo, contudo, que se ponderou que o costume vigorante na cidade de Porto Alegre, no sentido de remunerar aos dois intervenientes na alienação, difere do costume existente nas maiores cidades do centro do País, onde a praxe é tão-só o comitente retribuir o serviço ajustado com o intermediário. Mas o dissenso das teses jurídicas é de tal porte, que deve subir à apreciação do Pretório Excelso.

4. Admito, pois, o recurso extraordinário, com base no peímissivo invocado.

Vista para razões.

Publique-se e intimem-se.

Porto Alegre, 13 de julho de 1973.  
— *Manoel Brustoloni Martins, Presidente* (f. 141 a 144).

Após as razões da recorrente (f. 146 a 155) e contra-razões do recorrido (f. 157 a 159), além da manifestação da Procuradoria-Geral da Justiça (folhas 161 a 165), subiu o recurso a esta Corte.

## VOTO

O Sr. Ministro *Djaci Falcão* (Relator): — O aresto recorrido entendeu que pelo comprador é devida comissão do corretor, desde que demonstrada a intermediação no negócio. Argumenta no sentido de que se a mediação do corretor foi uma das causas da conclusão do negócio, há o direito à remuneração devida, não só pelo vendedor, mas também pelo comprador. Arrimou-se, sobretudo, no art. 64, *in fine*, do Código Comercial, que estabelece:

"Toda a corretagem, não havendo estipulação em contrário, será paga repartidamente por ambas as partes".

A exegese acolhida no acórdão desta da adotada no RE 64.123-RS, relatado pelo eminente Ministro *Oswaldo Trigueiro*, que assinalou em seu voto:

"Não vejo como tornar-se extensivo à mediação civil o preceito do art. 64 do C. Com., que diz respeito aos corretores que, como agentes auxiliares do comércio, estejam para esse efeito devidamente matriculados (arts. 35 e 38).

Nas transações de natureza civil, o costume predominante é no sentido de que, salvo estipulação em contrário, a comissão corre por conta do comitente.

A opinião de Antônio Carvalho Neto é no sentido de que "a responsabilidade da comissão é pura e simples do comitente, só se bipartindo entre as partes, ou passando a terceiro, em face de convenção expressa" (*Contrato de Mediação*, p. 171).

Em abono dessa tese, invoca esse autor vários precedentes jurisprudenciais. O Tribunal de Justiça de São Paulo entende que a comissão é paga pelo vendedor (*R. T.*, 66/534). Quando o mediador consegue aproximar as partes, tem direito à remuneração que, entretanto, deve ser exigida de quem lhe encomendou o trabalho (*R. T.*, 98/190). Em outras decisões, afirmou o princípio de que a comissão do intermediário ou corretor constitui obrigação de quem o incumbe da corretagem (*R. T.*, 68/250). Para tornar o comprador responsável pelo pagamento da corretagem, seria necessário que ele houvesse assumido essa obrigação (*R. T.*, 175/246).

Nessa conformidade, é a praxe seguida nas transações civis, especialmente no campo dos negócios imobiliários. Não se convencionando diversamente, prevalece o entendimento de que o corretor, a quem o vendedor incumbiu de procurar comprador, nenhum direito tem de exigir deste último a remuneração de seus serviços. Não me parece razoável, nem fundado em direito, impor-se, ao comprador de um imóvel, o ônus de pagar a comissão a corretor com quem nada contratou e que somente prestou os serviços que lhe foram solicitados pelo vendedor. Dizer-se que o comprador também se beneficia da mediação, não sendo justo que se lo cuplete do trabalho do mediador, não me parece argumento válido para modificar a conceituação dos fatos e alterar-lhes as consequências de direito. O comprador, que adquire um imóvel pelo preço pedido, não compreende por que deva remunerar serviço de que não teve necessidade e que não ajustou.

Quando, para negócio dessa natureza, ele precisa de intermediário, recorre a outro profissional, e não ao do vendedor, não sendo de admitir-se, nessa hipótese, que deva pagar aos dois.

No caso dos autos, como se vê do documento de f. 10, o recorrido foi autorizado a promover a mediação apenas pelo vendedor, a quem prestou serviços que foram pagos, na forma contratada. Não se justifica, assim, que o comprador responda, no todo ou em parte, por obrigação que não assumiu" (*R. T. J.* 46/779-80).

Tenho para mim que a melhor inteligência está no acórdão paradigma. Com efeito, o corretor, a quem o vendedor incumbiu de procurar comprador, não faz jus a cobrar deste a remuneração dos seus serviços, uma vez que ao mesmo não se acha ligado por qualquer liame contratual. Desde que o corretor apenas contratou com o vendedor, a quem representa, somente deste pode exigir o adimplemento da obrigação civil pactuada. O corretor, na hipótese, atuou no interesse do vendedor, a quem prestava serviço. Não se pode situar como um mediador. Sim, como mero intermediário, a serviço do vendedor. É o que ficou explícito no acórdão dos embargos infringentes, segundo se verifica da seguinte passagem:

"O próprio autor informa na inicial que locou seus serviços à firma Capelli Sociedade Anônima e passou, então, a procurar eventuais compradores até que ofereceu o imóvel à ré" (f. 45).

Diante disso, a compradora não se acha juridicamente vinculada ao corretor. Aliás, segundo se vê, à f. 19, o corretor já recebeu remuneração, paga pelo vendedor.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento, para julgar improcedente a ação, condenando o autor ao pagamento das custas e honorários de advogado, estes na base de 20% sobre o valor dado à causa.

#### EXTRATO DA ATA

RE 77.800 — RS — Rel., Ministro Djaci Falcão. Recte., Ultrafar Apa-

relhos e Serviços Ltda. (Adv., Camillo Martins Costa). Recdo., Peryllo Gonçalves de Siqueira (Adv., Célio de Lia Pires).

Decisão: Conhecido e provido. Unânime.

Presidência do Sr. Ministro Luiz Gallotti. Presentes à sessão os Senhores Ministros Oswaldo Trigueiro, Dja-

ci Falcão, Rodrigues Alckmin, e o Doutor Oscar Corrêa Pina, Procurador-Geral da República, substituto. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Alomar Baleeiro.

Brasília, 26 de novembro de 1973.

— Alberto Veronese Aguiar, Secretário.

Jud. 12.6.74  
Em. 951(1)

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 77.803 — RS  
(Primeira Turma)

Relator: O Sr. Ministro Luiz Gallotti.

Recorrentes: Antônio Wolff de Ramos e sua mulher. Recorridos: Almirante Formighieri e sua mulher.

*Correção monetária.*

*Caso em que cabe, pois, sem ela, haveria ilícito enriquecimento. Recurso extraordinário conhecido e provido.*

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos de Recurso Extraordinário nº 77.803, do Rio Grande do Sul, em que são recorrentes Antônio Wolff de Ramos e sua mulher e recorridos Almirante Formighieri e sua mulher, decide a Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal conhecer do recurso e dar-lhe provimento, unanimemente, de acordo com as notas juntas.

Brasília, 31 de maio de 1974. —  
Luiz Gallotti, Presidente e Relator.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Luiz Gallotti: — O despacho do Ilustre Presidente Manoel Brusiloni Martins bem resume o caso (f. 148-151):

"1. Antônio Wolff de Ramos e sua mulher Waldomira Portella de Ramos, invocando as letras a e d, do inc. III, do art. 119, da Constituição da República, interpõem recurso extraordinário da decisão que, a 22 de março do ano em curso, proferiu a Terceira Câmara Cível, no ensejo do julgamento da Apelação Cível nº 19.643, em que contendem com Almirante Formighieri e sua mulher Eva Formighieri (folhas 142-6).

O aresto recorrido, por unanimidade de votos, declarou a nulidade da promessa de compra e venda de bem inalienável por força de lei — trata-se de imóvel rural de área inferior ao módulo fixado pela autoridade administrativa. Diz o acórdão: "O negócio celebrado era, pois, nulo, por infringente a expressa disposição legal. Tem então aplicação o art. 158 do C. Civ., que prevê duas alternativas: 1º, a restituição das partes ao estado anterior; 2º, não sendo isto possível, a indenização com o equivalente. A primeira alternativa é possível, excluindo, assim, a incidência da segunda. A restituição só pode ser nos termos decretados pela sentença: o casal autor restitui a gleba e o casal réu, a importância recebida. Não se pode cogitar de correção monetária, eis que não se trata de hipótese prevista em lei, sem a qual não pode ela ser deferida: e nem de atualização do valor, que teria o mesmo sentido, quando não representasse meramente a aplicação da segunda alternativa do art. 158 citado, que, como já mencionai, não incide" (f. 138).

O art. 158 do C. Civ. está assim redigido: "Anulado o ato, restituir-se-ão as partes ao estado, em que, antes dele, se achavam, e, não sendo possível