

# INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

LEI 4.116 DE 27-08-1962

Julgado em 12/09/1968

## REGISTRO — FALTA - SE EXCLUI O DIREITO À COMISSÃO

### RESUMO

- Para furtar-se ao pagamento da remuneração cobrada pelo recorrido, com base na mediação realizada, invoca o recorrente não haver ele satisfeito às exigências do artigo 1º. da Lei nº. 4.116, de 27-08-1962 faltando-lhe, dessarte, a condição imposta por seu artigo 7º. - Repeliram essa defesa ambos os julgados proferidos na instância ordinária. - Daí o apelo extremo. - Funda-se o permissivo da Constituição Federal de 1946, então vigente, artigo 101, III, a. E aponta como violado o artigo 7º. do Diploma citado (Lei 4.116, de 1962). - Não reconheço tenha o aresto impugnado "usque" 147 incorrido na falta que se atribui o irresignado. - Efetivamente. - Certo, reconheceu o julgado que ao tempo do ajuizamento da causa não estava o autor habilitado nos termos da lei comentada. - Aceitou, entanto, que em seu decurso, e antes da sentença, quando foi argüida, os autos continham a prova da credencial reclamada. - Não se limitou, porém, o veredicto a manter. Examinou as circunstâncias que retardaram a expedição da carteira profissional, e passando ao exame das circunstâncias que envolveram o negócio que originou a cobrança, considerou que, ainda que não legalmente habilitado, aceitou o recorrente os serviços do autor, que de boa-fé os prestou e proveitosamente. Não lhe seria lícito, em homenagem àquele propósito que teria animado ao autor, e locupletando-se indevidamente com o seu labor, negar-lhe legitimidade à justa pretensão. - Em tais condições, manifesta é a inviabilidade do conhecimento do recurso que pressupõe "vistosa violação da lei federal" como acentuava OROZIMBO NONATO, o que insucede. - A e xegese atribuída à norma comentada, ainda que não fosse a melhor, razoável ao menos, merecia respeitada, nos termos da Súmula 400 (\*). - Não conheceram do recurso. Julgado em 13-09-1968 Revista Trimestral de Jurisprudência, 1969. Vol. 47. Pág. 616. (\*) "Decisão que deu razoável interpretação à lei, ainda que não seja a melhor, não autoriza recurso extraordinário pela letra "a" do artigo 101, III, da Constituição Federal." ("E.F.", Nº. 191). EMENTÁRIO FORENSE. Junho 1969. Ano XXI. Nº 247 EMENTA: - Aplicação da Lei nº. 4.116, de 27 de agosto de 1962, artigo 74. - Não comprovando o autor ser corretor devidamente registrado, na forma da lei, é carecedor da ação visando à cobrança de corretagem em negócio imobiliário. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Vou suscitar uma preliminar - daí a razão deste relatório preliminar. É que a lei que regula a profissão de corretores de imóveis, lei nº. 4.116, de 27 de agosto de 1962, dispõe, no artigo 7º., o seguinte: "Somente os corretores de imóveis e as pessoas jurídicas legalmente habilitados, poderão receber remuneração como mediadores na venda, compra, permuta ou locação de imóveis, sendo, para isto, obrigados a manterem escrituração dos negócios do seu cargo". - Em face da existência dessa disposição legal fora solicitada a diligência, mesmo porque a lei também exige, no artigo 5º., que o número da carteira profissional conste obrigatoriamente da propaganda. Nos autos havia propaganda de que não constava o número deste corretor. - O meu voto é no sentido de dar provimento à apelação para julgar o autor carecedor da ação. Esta, além do texto da lei, é a orientação dominante na Jurisprudência. Há dois acórdãos; um publicado na "Revista dos Tribunais", vol. 355, página 571, é do Tribunal de Justiça da Guanabara, acórdão unânime da Quarta Câmara Cível, em que se diz que, "em face do que dispõe a Lei nº. 4.116, de 27 de agosto de 1962, o exercício da profissão de corretor de imóveis é privativo de quem tem o registro do Conselho Regional de Corretores de Imóveis". - O Tribunal, então, confirmou a sentença do Juiz, que julgara o autor carecedor de ação porque ele não era registrado. - Outro caso, também no mesmo sentido, está na "Revista dos Tribunais", vol. 398, pág. 342. É um acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná, através também da sua Quarta Câmara Cível. Diz-se lá, também, que "a mediação remunerada em negócios imobiliários está proibida a pessoas não o registradas

nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis". Nesse caso o problema não tinha sido levantado, mas o Tribunal entendeu que se tratava de um problema de ordem pública e que ele tinha que aplicar a lei "ex officio". Nós fomos um pouco mais liberais, porque permitimos ao autor que ele fizesse esta prova, apesar de haver indícios veementes nos próprios autos de que não tinha este registro. Ele não comprovou. Em face disto, levando em consideração

#### **EMENTA**

A falta de habilitação do corretor, em fase da Lei nº. 4.116, de 27-08-1962, artigo 7º., não lhe retira o direito à remuneração, se os seus serviços foram aceitos pelo comitente que deles auferiu proveito. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE).

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

Revista Trimestral de Jurisprudência