

LEI 4.116 DE 27-08-1962

Recurso Recurso Extraordinário .
Julgado em 02/12/1969

REGISTRO — FALTA - SE PERDE O DIREITO À REMUNERAÇÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS**RESUMO**

- ... A Lei nº. 4.116, de 27-08-1962, limita o exercício da profissão de corretor de imóveis às pessoas que forem registradas nos Conselhos Regionais dos Corretores de imóveis. No seu artigo 7º., estipula que somente os corretores de imóveis assim habilitados poderão receber remuneração como mediadores na venda, compra, permuta ou locação de imóveis, sendo, para isso, obrigados a manter escrituração dos negócios a seu cargo. - Como se vê, o legislador tornou privativo de uma classe profissional, a que deu organização e disciplina próprias, o exercício da corretagem e a percepção das respectivas vantagens, na compra e venda e outras operações relativas a imóveis. Tal lei somente não seria aplicável ao caso se fosse inconstitucional, o que não acontece. Em face do artigo 150, parágrafo 23, da Constituição de 1967, que passou a ser o artigo 153, parágrafo 23, na redação dada pela Emenda Constitucional nº. I, "é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, observadas as condições de capacidade que a lei estabelecer". Assim, quando a lei exige o registro como requisito de capacidade para exercer a profissão de corretor de imóveis, não se pode acoimá-la de contrária ao preceito da Constituição garantidor da livre atividade profissional, uma vez que a própria norma suprema admite o condicionamento legal. - Ora, o autor, ora embargado, não satisfaz aquele requisito, logo não pode pretender a remuneração a título de comissão decorrente da alegada corretagem. Falta-lhe condição jurídica para tanto e, neste ponto, o voto vencido no julgamento da apelação nenhuma objeção comporta. - Sucede, entretanto, que acórdão embargado, ao confirmar a sentença que julgara procedente a ação, deixou de acolher os fundamentos da decisão e deu à procedência da demanda um sentido diferente. A sentença considerou existente e cumprido pelo autor o contrato de mediação, ao passo que o acórdão decidiu não se tratar de serviço de corretagem, mas que "serviços foram prestados, como evidenciou a prova contida nos autos, razão pela qual deverão ser remunerados, no forma do artigo 1.218, do Código Civil, arbitrados em execução". - Significa isto que a maioria vencedora naquele julgamento concedeu a remuneração a título de locação de serviço ("locatio operarum"), não a título de contrato de mediação ("locatio operis"). É bem conhecida a distinção, que nos vem do direito romano, entre essas duas espécies de contrato. "A "locatio operis" ou empreitada tem por objeto um certo "opus", isto é, um produto de determinado trabalho. Difere da "locatio operarum" que alcança o próprio trabalho em sua prestação regular" (EBERT CHAMOUN - "Instituições de Direito Romano", 5ª. ed., pág. 378). - No direito civil moderno, permanece a distinção, embora ampliado o conceito da "locatio operis", o qual, restrito ao "opus" no sentido material, entre os romanos, passou a abranger qualquer resultado útil obtido pelo trabalho humano. - O Código Civil cogita da "locatio operarum" nos artigos 1.216 a 1.236. Quanto à "locatio operis", regula-a sob a modalidade da empreitada nos artigos 1.237 a 1.247. Não contempla o contrato de mediação, que o direito brasileiro já antes conhecia, no Código Comercial, sob a denominação de corretagem, restrito, porém, aos bens móveis... - O contrato de mediação pode ser considerado, portanto, como modalidade da "locatio operis". Já na "locatio operarum" o contrato tem por objeto o próprio serviço executado, com abstração do resultado útil final. - Aplicadas essas noções e distinções à espécie em julgamento, verifica-se que o acórdão recorrido, ao mandar remunerar uma locação de serviços, não uma corretagem, colocou a questão fora da incidência da citada Lei nº. 4.116, afastando, conseqüentemente, o obstáculo invocado pelo voto discrepante. E, ao assim decidir, fê-lo com acerto.

Embora a configuração da corretagem, no caso, suscitasse não só aquelas dúvidas de qualificação jurídica do agente, mas outras concernentes à própria ocorrência da mediação, visto como as provas indicam que o réu embargante já conhecia o vendedor e, pelo depoimento deste, não foi o autor, ora embargado, quem os aproximou, a verdade é que houve serviços prestados pelo último. Isto se colhe tanto das declarações do vendedor, quanto do depoimento pessoal do embargante. Se não existisse nenhum serviço, aquele não teria sugerido nem este aceite efetuar-se pagamento de importância que só não foi recebida pelo embargado porque ele não concordou com o "quantum" oferecido.

EMENTA

Inteligência do artigo 7º. da Lei nº. 4.116, de 27-08-1962. - Quem não seja corretor de imóveis registrado não pode pretender comissão, mas pode obter remuneração por serviços prestados independentemente da mediação.