



Cláudia

RECURSO ESPECIAL Nº 34.571-0 - SÃO PAULO - (93.11679-7) (07)

RELATOR : O EXM<sup>o</sup>. SENHOR MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO  
RECORRENTE : INCORPORADORA VICTOR LERAUX LTDA.  
RECORRIDO : MARCONDES E TEIXEIRA S/C LTDA.  
ADVOGADOS : DRS. LUIZ EDUARDO TADDEI DE FREITAS E OUTRO E JAIME  
BUSTAMANTE FORTES E OUTROS

EMENTA

**Recurso Especial. Título executivo extrajudicial. Compra e venda de imóveis. Comissão de corretagem. Testemunhas. Aplicação do art. 142, IV, do Código Civil. Alcance do art. 585, II, do Código de Processo Civil. Precedente da Corte.**

1. Malfere o art. 142, IV, do Código Civil, desqualificando o título executivo extrajudicial, na forma do art. 585, II, do Código de Processo Civil, a presença de testemunha interessada no negócio jurídico, inserindo-se na vedação o sócio da empresa recorrida.
2. Como decidido em precedente, o "*requisito da certeza, nos casos de documento contratual, supõe hajam das partes avençado, de forma incondicionada, o pagamento de quantia determinada, em momento determinado*", o que desqualifica como título executivo extrajudicial o contrato de intermediação para a compra e venda de imóveis, com especificação de percentual para a comissão de corretagem.
3. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

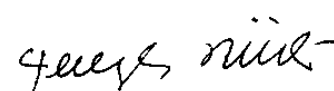
Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento. Participaram do julgamento os Senhores Ministros Costa Leite, Nilson Naves, Eduardo Ribeiro e Waldemar Zveiter.

Brasília, 20 de agosto de 1996

(data do julgamento)

093001160  
079713000  
003457190

  
MINISTRO WALDEMAR ZVEITER  
Presidente

  
MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO  
Relator

*Superior Tribunal de Justiça*

CLÁUDIA

**RECURSO ESPECIAL Nº 34.571-0 - SÃO PAULO (07)**

093001160  
079723000  
003457160

**RELATÓRIO**

**O EXMº. SENHOR MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO: -**

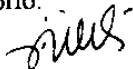
Cuida-se de recurso especial interposto por Incorporadora Victor Leraux LTDA com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal onde se alega negativa de vigência aos arts. 142 do Código Civil e ao art. 405 do Código de Processo Civil.

O recurso foi manifestado de Acórdão da Décima Quarta Câmara Civil do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, reformando sentença de procedência proferida em embargos à execução, aduziu que há um instrumento particular de compromisso de compra e venda assinado pelo devedor e subscrito por duas testemunhas, consignando a porcentagem devida a exequente-recorrida pela intermediação, o que configura título executivo extrajudicial. E que o fato de uma das testemunhas ser um dos sócios da embargada ora recorrida, não desnatura formalmente o título.

Alega a recorrente que o v. Aresto recorrido ao admitir o sócio da exequente como testemunha afrontou dispositivos legais vez que é evidente o seu interesse no objeto do litígio. Aponta, ainda, dissídio jurisprudencial quanto a imprestabilidade do contrato como título executivo extrajudicial.

O recurso foi admitido.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 34.571-0 - SÃO PAULO (07)

EMENTA

**Recurso Especial. Título executivo extrajudicial. Compra e venda de imóveis. Comissão de corretagem. Testemunhas. Aplicação do art. 142, IV, do Código Civil. Alcance do art. 585, II, do Código de Processo Civil. Precedente da Corte.**

1. Malfere o art. 142, IV, do Código Civil, desqualificando o título executivo extrajudicial, na forma do art. 585, II, do Código de Processo Civil, a presença de testemunha interessada no negócio jurídico, inserindo-se na vedação o sócio da empresa recorrida.
2. Como decidido em precedente, o "*requisito da certeza, nos casos de documento contratual, supõe hajam das partes avençado, de forma incondicionada, o pagamento de quantia determinada, em momento determinado*", o que desqualifica como título executivo extrajudicial o contrato de intermediação para a compra e venda de imóveis, com especificação de percentual para a comissão de corretagem.
3. Recurso especial conhecido e provido.

093001160  
079733000  
003457130

VOTO

**O EXM. SR. MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO: -**

A ora recorrente opôs embargos à execução alegando a nulidade da execução considerando que os contratos não poderiam servir como título executivo, na forma do art. 585, II, do Código de Processo Civil. A sentença julgou procedentes os embargos, sendo, todavia, reformada pela 14ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O contrato em execução cuida de comissão de corretagem, na base de 6% (seis por cento) sobre o valor total da transação, como previsto na Cláusula 7. Para o Acórdão recorrido "*as partes, ora litigantes, não realizaram o contrato de mediação em separado, mas, como se assinalou, em cláusula especial, integrante do instrumento particular de venda e compra de cada apartamento*". Com esse entendimento, considerou o Acórdão que há documento hábil, segundo o artigo 585, II, do Código de Processo Civil, que autoriza a execução. Para a Corte paulista estão presentes os requisitos do art. 585, II, do

Código de Processo Civil, não desqualificando o título "o fato de uma das testemunhas ser um dos sócios da embargada (fls. 6) - precisamente porque, no ato, testemunhou um acordo, um pacto, uma harmônica manifestação de vontade das partes - como pessoa física e distinta da pessoa jurídica que integra" (fls. 51)

O especial está ancorado no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, entendendo violados os artigos 142, IV, do Código Civil e 405, § 2º, II, do Código de Processo Civil, e diante de divergência com julgado da 4ª Turma desta Corte Superior.

A interpretação da Corte paulista, porém, não pode prevalecer. Vejamos.

O artigo 585, II, do Código de Processo Civil, para o aperfeiçoamento do documento particular como título executivo extrajudicial, exige a subscrição de duas testemunhas. Esse requisito, contudo, não afasta, como pretende o Acórdão recorrido, as exigências dos artigos 142, IV, do Código Civil.

Como ensina **Clóvis Bevilacqua**, os "*interessados no objeto do litígio reputam-se pessoas suspeitas. Considerações de ordem moral aconselham a não lhes aceitar o depoimento. Nullus idoneus testis in re sua intelligitur*". Para o mestre consideram-se interessados no objeto do litígio: "*os próprios litigantes, o fiador na causa do afiançado, o sócio na do sócio, o cessionário na do cedente; o credor nas causas que dizem respeito à massa falida.*" (Comentários, Liv. Francisco Alves, Rio, 12ª ed., 1959, atualizada por Achilles Bevilacqua e Isaias Bevilacqua, ps. 327/328).

É evidente que a disciplina legal que exige duas testemunhas para caracterizar documento particular como título executivo extrajudicial não pode ser interpretada fora do contexto do Código Civil sobre os negócios jurídicos. Se o Código Civil afasta os interessados como testemunhas não é possível entender-se que o título executivo extrajudicial está completo com a presença de testemunha vedada naquele Código.

**Caio Mário** é claro quando mostra, mesmo desprezando de **lege ferenda** a exigência, que as duas testemunhas não são as "*pessoas que devem depor sobre o que é de seu conhecimento, para a evidência de fatos em Juízo*", mas, sim, são "*estranhos ao negócio jurídico que assinam o instrumento juntamente com as partes, em garantia de que houve o ato tal como redigido, e que foi efetivamente por elas firmado. Denominam-se, por isto mesmo, testemunhas instrumentárias*". (Instituições de Direito Civil, Forense, Rio, Vol. I, 12ª ed., 1991, p. 420).

Admitindo o Acórdão recorrido que o título executivo extrajudicial está aperfeiçoado com a subscrição como testemunha de um dos sócios da embargada, é evidente que viola frontalmente a regra do



art. 142, IV, do Código Civil, preenchido o pressuposto de admissibilidade da alínea 'a' do art. 105 da Constituição Federal.

Presente está, também, o pressuposto da alínea "c", diante de precedente da 4ª Turma, relator o Ministro Athos Carneiro, assim ementado, **verbis**:

*"Execução por título extrajudicial. Artigo 585, II, do Código de Processo Civil.*

*Título executivo extrajudicial, previsto no artigo 585, II, do CPC, é o documento que contém a obrigação incondicionada de pagamento de quantia determinada (ou entrega de coisa fungível) em momento certo. Os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade, devem estar insitos no título. A apuração de fatos, a atribuição de responsabilidades, a exegese de cláusulas contratuais tornam necessário o processo de conhecimento, e descaracterizam o documento como título executivo.*

*Não é título executivo o "contrato de apoio" à realização de espetáculo artístico, com reciprocidade de obrigações entre o estabelecimento bancário e a empresa promotora de eventos.*

*Inocorrência de contrariedade à lei federal.*

*Recurso especial não conhecido." (RSTJ 8/371).*

De fato, o contrato de intermediação que está na raiz da lide não comporta, a meu juízo, a vestimenta do art. 586 do Código de Processo Civil, que exige que a execução para cobrança de crédito, fundar-se-á sempre em título líquido, certo e exigível.

No caso, a disposição da cláusula 7 do contrato ("*os promitentes-vendedores comprometem-se a pagar à Marcondes e Teixeira S/C Ltda. a comissão de 6% (seis por cento) sobre o valor total desta transação, em remuneração pela intermediação da venda de seu imóvel*") não permite seja o título apresentado considerado como líquido, certo e exigível, ainda mais quando não há menção ao valor exato da dívida, mas, apenas, "*elementos necessários à sua apuração*", como destacou o relatório da sentença (fls. 24).

Havendo questionamentos sobre o contrato, que alcança a venda de apartamentos, discutindo-se, ademais, "*o fato de que a compra e venda era condicionada a financiamento da CEF a ser obtido pelos compradores, e, mais, que muitas vendas não se consumaram pela falta de renda dos compradores para o aludido financiamento, com rescisão ou em vias de rescisão*", como indicado pelo

*nil*

Acórdão recorrido (fls. 51), não é possível apoiar-se a pretensão de transformar o contrato em título executivo extrajudicial sob o agasalho do art. 585, II, do Código de Processo Civil.

Como assinalou o voto condutor do Ministro **Athos Carneiro** no precedente invocado, **verbis**:

*"O requisito da certeza, nos casos de documento contratual, supõe hajam as partes avençado, de forma incondicionada, o pagamento de quantia determinada, em momento determinado. O pacto sinalagmático, com recíprocas obrigações vinculado o pagamento a cargo de um contratante, ao adimplemento da prestação de dar, fazer ou não fazer pelo outro contratante, não se caracteriza, no sistema de direito positivo brasileiro (e salvo expressa previsão em contrário), como título executivo extrajudicial. Como bem expõe Ernane Fidelis dos Santos, um dos poucos processualistas a deter-se melhor no tema, " a simples forma pública do documento, ou a forma particular com subscrição de testemunhas, não o fazem título executivo quando, para a obrigação especificamente, faltarem os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade. Ditos requisitos deverão estar insitos no título, sem necessidade de apuração posterior de fatos" ("Manual de Direito Processual Civil", Saraiva, V.3, 1987, nº 1063). E exemplifica: "Contrata-se prestação de serviço por preço certo. Não pode o preço ser cobrado executivamente, pois a realização efetiva do serviço não está no título; falta-lhe o requisito da certeza" (ibidem)." (cit., ps. 374/375).*

Como é fácil verificar, no contrato de intermediação para a venda de apartamentos, não estão presentes os requisitos da liquidez e certeza, estando o precedente consentâneo com o caso sob julgamento, a revelar, por inteiro, a admissibilidade do recurso também pela alínea "c".

Pelas razões acima deduzidas, conheço do recurso especial pelas alíneas "a" e "c" e dou-lhe provimento para restabelecer a sentença monocrática.

É o voto.

093001160  
079743000  
003457100

*Superior Tribunal de Justiça*

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA

Nro. Registro: 93/0011679-7

RESP 00034571/SP

PAUTA: 12 / 08 / 1996

JULGADO: 20/08/1996

Relator

Exmo. Sr. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Min. WALDEMAR ZVEITER

Subprocurador Geral da Republica

Exmo. Sr. Dr. ROBERTO CASALI

Secretario (a)

LEILA MARIA PEDROSA ROGGIA

AUTUAÇÃO

RECTE : INCORPORADORA VICTOR LERAUX LTDA  
ADVOGADO : LUIZ EDUARDO TADDEI DE FREITAS E OUTRO  
RECDO : MARCONDES E TEIXEIRA S/C LTDA  
ADVOGADO : JAIME BUSTAMANTE FORTES E OUTROS

CERTIDÃO

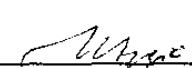
Certifico que a Egrégia TERCEIRA TURMA ao apreciar o processo em epigrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão :

"A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento".

Participaram do julgamento os Srs. Ministros Costa Leite, Nilson Naves, Eduardo Ribeiro e Waldemar Zveiter.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 20 de agosto de 1996

  
SECRETARIO(A)