



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.345.223 - SP (2018/0205488-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : PDCA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : DANIELA GONZAGA OLIVEIRA - MG088559
AUGUSTO CESAR DE VIDAL BASTOS - CE017049
MELISSA PEREIRA GUARÁ - CE027710B
AGRAVADO : GUIMARAES SOLUCOES LTDA
ADVOGADO : PUBLIUS RANIERI - SP182955

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA NÃO INFIRMADOS. SÚMULA N. 182/STJ. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.
2. Não havendo impugnação específica acerca de todos os fundamentos da decisão que deixou de admitir o recurso especial, deve ser aplicado, por analogia, o teor da Súmula 182 deste Tribunal Superior.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual (Súmula 5/STJ), bem como matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 12 de fevereiro de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0205488-6 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.345.223 /
SP

Números Origem: 10291950920158260577 10319276020158260577

PAUTA: 07/02/2019

JULGADO: 07/02/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PDCA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : DANIELA GONZAGA OLIVEIRA - MG088559
AUGUSTO CESAR DE VIDAL BASTOS - CE017049
JOAO ALVES SILVA - CE014869
MELISSA PEREIRA GUARÁ - CE027710B
AGRAVADO : GUIMARAES SOLUCOES LTDA
ADVOGADO : PUBLIUS RANIERI - SP182955

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PDCA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : DANIELA GONZAGA OLIVEIRA - MG088559
AUGUSTO CESAR DE VIDAL BASTOS - CE017049
MELISSA PEREIRA GUARÁ - CE027710B
AGRAVADO : GUIMARAES SOLUCOES LTDA
ADVOGADO : PUBLIUS RANIERI - SP182955

CERTIDÃO

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

Adiado por indicação da Sra. Ministra Relatora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.345.223 - SP (2018/0205488-6)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Cuida-se de agravo interno ajuizado em face da decisão de fls. 1.536-1.541 (e-STJ), em que neguei provimento ao agravo em recurso especial, por entender (I) que não houve negativa de prestação jurisdicional; (II) que incide a vedação das Súmulas 5 e 7/STJ, uma vez que a desconstituição do julgado recorrido demandaria o reexame do acervo fático dos autos e nova análise das cláusulas contratuais pactuadas entre as partes, procedimento que, em sede especial, encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Nas razões do presente recurso, a parte recorrente alega negativa de prestação jurisdicional. Afirma não ser o caso de incidência das Súmulas 5 e 7/STJ na presente demanda. No mais, argumenta que "O acórdão do TJSP é omissivo por deixar de registrar sobre a cláusula que prevê o objeto do contrato, onde além da captação dos negócios imobiliários, estão incluídas a assessoria nos trâmites e aprovações necessárias para viabilização dos empreendimentos juntos aos órgãos legais, como Prefeitura, Cartórios, órgãos Ambientais, Concessionárias entre outros. Ou seja, omitiu-se em relação ao fato de que o contrato envolvia, além da prospecção, a assessoria para viabilizar o empreendimento" (fl. 1.549, e-STJ).

Sustenta também que "Ocorre que quando da assinatura dos contratos dos empreendimentos assessorados pela empresa recorrida que efetivamente tiveram formalização dos instrumentos com a instituição financeira que iria viabilizar recursos, a empresa recorrida não cuidou de usar sua expertise para informar a recorrente que o FAR, Fundo de Investimento com quem foram formalizados os contratos, deveria ser representado pela CEF, e não pelo BANCO DO BRASIL S/A" (fl. 1.549, e-STJ).

Houve impugnação (fls. 1.555-1.560, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.345.223 - SP (2018/0205488-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : PDCA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : DANIELA GONZAGA OLIVEIRA - MG088559
AUGUSTO CESAR DE VIDAL BASTOS - CE017049
MELISSA PEREIRA GUARÁ - CE027710B
AGRAVADO : GUIMARAES SOLUCOES LTDA
ADVOGADO : PUBLIUS RANIERI - SP182955

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA NÃO INFIRMADOS. SÚMULA N. 182/STJ. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.
2. Não havendo impugnação específica acerca de todos os fundamentos da decisão que deixou de admitir o recurso especial, deve ser aplicado, por analogia, o teor da Súmula 182 deste Tribunal Superior.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual (Súmula 5/STJ), bem como matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O agravo interno não prospera.

Cumprе notar, inicialmente, que a apelação foi julgada sem omissões, motivo porque foi rejeitada a alegação de ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015. O acórdão recorrido enfrentou coerentemente as questões postas a julgamento, no que foi pertinente e necessário, exibindo fundamentação clara e nítida, não merecendo qualquer reparo.

Quanto ao mais, necessário ressaltar que a parte agravante não logrou infirmar os fundamentos da decisão agravada no que toca à incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ. Ao contrário, pretende, com seu recurso, "a reanálise do contrato para reconhecer indevido o pagamento dos honorários contratuais por descumprimento dos serviços" (fl. 1.548 e-STJ).

Dessa forma, sem a impugnação específica e suficiente para infirmar o fundamento da decisão agravada, aplica-se, por analogia, o enunciado n. 182 da Súmula do STJ, quanto ao ponto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Além disso, mesmo que se entendesse de forma diversa, o exame do acórdão estadual revela que o pagamento dos valores, no caso em análise, constituiu contraprestação à efetiva prestação de serviços imobiliários pela parte ré, ao longo de três anos. A alteração do julgado demandaria o reexame do conjunto fático-probatório constante dos autos e nova interpretação das cláusulas pactuadas entre as partes, o que é inviável em recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Neste sentido, oportuno reproduzir os termos da decisão agravada, cujo teor ratifico integralmente (fls. 1.537-1.540, e-STJ):

Anoto, preliminarmente, que a questão federal foi decidida de modo suficiente, motivo pelo qual rejeito a alegação de ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

O acórdão recorrido enfrentou coerentemente as questões postas a julgamento, no que foi pertinente e necessário, exibindo fundamentação clara e nítida, razão pela qual não merece reparo algum. O pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido.

No caso em exame, o Tribunal estadual concluiu, com base nas cláusulas contratuais pactuadas entre as partes e no exame do conjunto fático-probatório disposto nos autos, o seguinte, conforme consta no acórdão recorrido, '(e-STJ, fls. 1.418-1.422):

As partes celebraram em 22 de maio de 2013 contrato de prestação de serviços conforme fl. 19/22, de modo que à ré caberia realizar "captação de negócios imobiliários, bem como providenciar e acompanhar os trâmites e aprovações necessárias para viabilização dos empreendimentos juntos aos órgãos legais, como Prefeitura, Cartórios, Órgãos Ambientais, Concessionárias entre outros, quando solicitados", visando a implantação de três empreendimentos habitacionais ligados ao Programa Minha Casa Minha Vida, dois na cidade de São José dos Campos e um em Taubaté (fl. 19). O contrato foi aditado em 13 de agosto de 2014 para incluir mais dois empreendimentos, um situado em São José dos Campos (fl. 25/26) e outro em Guaratinguetá (fl.23/24).

A autora sustenta que nada seria devido à ré pelos serviços em questão, exceto uma ajuda de custo prevista no contrato (três parcelas de R\$ 6.500,00, conforme cláusula 3.2 – fl. 20), porque nenhum dos empreendimentos suso mencionados foram erguidos, pois o agente financeiro fixou inúmeras condições que não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

puderam se concretizar e diante de complicações do registro do empreendimento. Tendo em vista que o contrato com a ré implicava condição suspensiva, qual seja, a concretização dos financiamentos com os agentes financeiros, não tendo esta se verificado, nada seria devido à ré. Como a autora se recusou a realizar outros pagamentos à ré, esta emitiu notas fiscais n. 43 e 44, levadas a protesto, o que ensejou o ajuizamento da cautelar em apenso, para sustação, tendo sido concedida a liminar.

A requerida, por sua vez, argumenta que não se trata de contrato de comissão de corretagem, mas sim de prestação de serviços, sendo uma obrigação de meio, não de resultado. Tendo prestado inúmeros serviços à autora e tendo havido a assinatura de contrato com o agente financeiro relativo a dois empreendimentos, referentes à matrícula 28.448 do 2º Registro de Imóveis de São José dos Campos, derivada da matrícula 85.475, e à matrícula 24.903 do 2º Registro de Imóveis de São José dos Campos), faz jus à remuneração respectiva.

Salientou que pouco importaria a execução ou não da obra pelo autor uma vez que a condição contratual era o resultado útil econômico em favor da autora, obtido com a assinatura do contrato com o Banco do Brasil em 18 de dezembro de 2013. Outrossim, não houve qualquer indeferimento do projeto pelos órgãos públicos (fl. 144).

Em primeiro lugar, não se trata de contrato de comissão de corretagem a exigir o resultado útil do negócio para pagamento da respectiva comissão.

Trata-se de contrato de prestação de serviços atípico, em que a parte ré desenvolveria diversas atividades para prospecção de negócios em favor da autora e receberia remuneração conforme estipulado no contrato.

Neste passo, interessante anotar que a ré iniciou a prestação dos serviços contratados em julho de 2013 para a realização de três empreendimentos e em agosto de 2014 houve o aditamento do contrato para inclusão de mais dois empreendimentos imobiliários relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida, indicando que o negócio jurídico celebrado entre as partes vinha sendo cumprido a contento, tanto que ensejou o acréscimo de novos empreendimentos.

As partes divergem apenas em relação a comissão devida por dois empreendimentos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O negócio jurídico não pode ser visto com um ato jurídico isolado, tal como pretendido pela autora.

De fato, a autora pretende reduzir todo o negócio jurídico entabulado ao ato de construir a obra. Não. O negócio jurídico deve ser visto em sua "complexidade intra-obrigacional" (...).

Como bem anotou o MM. Juiz, a questão diz respeito à interpretação do contrato, especialmente a cláusula 1.4 (fl. 19), segundo a qual:

"1.4. Será considerado obtido o negócio pela contratada quando ocorrer a assinatura do contrato para a realização do empreendimento entre a contratante e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ou o BANCO DO BRASIL ou outra instituição financeira e ainda outra empresa que promova o negócio, sendo que o contrato assinado valerá como documento comprobatório do cumprimento do serviço ou, alternativamente, considerar-se-á cumprida a obrigação contratada com o início das obras, e o valor total nele contido será utilizado para o cálculo do preço do serviço realizado." (grifos nossos) E as cláusulas 2.1. de 3.2.

dispõem o seguinte (os grifos são nossos):

2.1. Pela total execução dos serviços descritos na cláusula primeira, a contratante pagará à contratada a importância de 3% do valor total de cada negócio firmado com o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ou o BANCO DO BRASIL ou outra instituição financeira e ainda outra empresa que promova o negócio, sendo este o valor do empreendimento a ser realizado.

(...) 3.2. O pagamento será realizado da seguinte forma:

R\$ 6.500,00 mensalmente – como ajuda de custos por um período de no máximo 3 meses, sendo o primeiro pagamento em 10/06/2013 e os demais no dia 01/07/2013 e 01/08/2013.

Comissão (3% três por cento) do negócio firmado, descontados os valores pagos como ajuda de custos, quando da viabilização do negócio.

Dividido em 6 parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira 30 dias após a assinatura do contrato junto ao agente financeiro.

Pois bem. É fato incontroverso que os empreendimentos não foram construídos. As partes divergem quanto às razões pelas quais não o foram. Essas razões, contudo, não são relevantes para o deslinde do feito, daí por que não serão analisadas.

Com efeito, o contrato em análise, em nenhum momento exigiu



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

como condição suspensiva do pagamento da comissão a construção da obra. Máxime fora prevista uma condição alternativa de "início" das obras, o que não se confunde com a efetiva construção de cada empreendimento.

A outra condição suspensiva alternativa do pagamento da comissão, nos termos dos artigos 121 e 125 do Código Civil, efetivamente se implementou porque o contrato com a instituição financeira foi realmente assinado, nos termos da cláusula 1.4 e da cláusula 3.2 suso transcritas. A partir daí, a questão não diz mais respeito à ré, porque foge totalmente de sua esfera de disponibilidade.

Se o empreendimento seria mesmo construído após a sua viabilização (para utilizar expressão trazida no próprio negócio jurídico), pouco importa para o contrato de prestação de serviços atípico celebrado entre as partes.

Fato é que o empreendimento foi viabilizado pela ré, chegando-se a assinatura com o agente financeiro respectivo (fato incontroverso e demonstrado a fl. 179/209). O distrato com o agente financeiro, portanto, se deu em momento posterior à implementação da condição suspensiva, de modo que são exigíveis os valores apontados a protesto, assim como não devem ser devolvidos aqueles pagos ao longo dos anos à requerida.

Nesse contexto, a pretensão reformatória encontra obstáculo nos enunciados 5 e 7 desta Corte, pois a revisão do julgado de origem, quanto à conclusão do Tribunal estadual relacionada à efetiva prestação de serviços imobiliários pela parte ré ao longo de três anos, sendo devido, portanto, o pagamento dos valores, exigiria o reexame das cláusulas pactuadas entre as partes e das circunstâncias de fato pertinentes ao caso.

Assim, não trazendo a parte recorrente fundamentos capazes de infirmar a decisão agravada, deve ela prevalecer.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0205488-6 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.345.223 /
SP

Números Origem: 10291950920158260577 10319276020158260577

PAUTA: 07/02/2019

JULGADO: 12/02/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PDCA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : DANIELA GONZAGA OLIVEIRA - MG088559
AUGUSTO CESAR DE VIDAL BASTOS - CE017049
JOAO ALVES SILVA - CE014869
MELISSA PEREIRA GUARÁ - CE027710B
AGRAVADO : GUIMARAES SOLUCOES LTDA
ADVOGADO : PUBLIUS RANIERI - SP182955

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PDCA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : DANIELA GONZAGA OLIVEIRA - MG088559
AUGUSTO CESAR DE VIDAL BASTOS - CE017049
MELISSA PEREIRA GUARÁ - CE027710B
AGRAVADO : GUIMARAES SOLUCOES LTDA
ADVOGADO : PUBLIUS RANIERI - SP182955

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.