



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1678697 - RJ (2020/0060109-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : AIRTON COSTA RODRIGUES
ADVOGADO : ROBERTA CRISTINA DOS SANTOS FAGUNDES - RJ123055
AGRAVADO : CMDR SPE 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ODAIR DE MORAES JÚNIOR - SP200488
CYBELLE GUEDES CAMPOS - SP246662

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO NÃO EFETIVADO. PAGAMENTO INDEVIDO. REVISÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que a não efetivação do negócio torna indevido o pagamento da comissão de corretagem, demandaria a análise de cláusulas contratuais e de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial ante os óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. A incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 16 de novembro de 2020.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1678697 - RJ (2020/0060109-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : AIRTON COSTA RODRIGUES
ADVOGADO : ROBERTA CRISTINA DOS SANTOS FAGUNDES - RJ123055
AGRAVADO : CMDR SPE 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ODAIR DE MORAES JÚNIOR - SP200488
CYBELLE GUEDES CAMPOS - SP246662

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO NÃO EFETIVADO. PAGAMENTO INDEVIDO. REVISÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que a não efetivação do negócio torna indevido o pagamento da comissão de corretagem, demandaria a análise de cláusulas contratuais e de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial ante os óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. A incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por AIRTON COSTA RODRIGUES contra a decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça (fls. 427/430, e-STJ) que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial devido à incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ e à ausência de similitude fática entre os julgados confrontados para fins de comprovação do dissídio jurisprudencial.

Nas presentes razões, o agravante afirma que não pretende discutir cláusula contratual nem o reexame de provas.

Além disso, sustenta que a convocação para o pagamento da comissão de corretagem restou demonstrada nos autos, de forma que o não pagamento posterior gera ao corretor o direito de receber o que lhe foi prometido.

Por fim, assevera que comprovou efetivamente a similitude fática, devendo o recurso especial ser conhecido também pela divergência jurisprudencial alegada.

Impugnação às fls. 453/459 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

No caso dos autos, o tribunal de origem entendeu ser indevido o pagamento da comissão de corretagem ao ora agravante com base nos seguintes fundamentos:

"(...)

Na realidade, conforme documento de fls. 18/30, a promitente vendedora APAHCOM IMÓVEIS LTDA. e a promitente compradora MUDAR SPE 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. firmaram 'Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, sujeito a condições resolutivas', objetivando a construção de uma edificação residencial com um total de 200 (duzentas) unidades residenciais.

Note-se que o instrumento contém a 'Cláusula Segunda - Condições Indispensáveis. Prazos e Resolução', que traz diversas obrigações para ambas as partes, que condicionam a celebração do referido contrato, inclusive dependendo da possibilidade ou não de aprovação do projeto do empreendimento perante a Prefeitura Municipal, o que seria determinante para o prosseguimento da tratativa.

Ou seja, apenas depois de cumpridas todas as obrigações, o contrato de compra e venda seria de fato celebrado.

(...)

Sendo assim, não cumpridas as obrigações, o negócio não se efetivou, não sendo devida a comissão de corretagem prevista no art. 725 do Código Civil, não havendo que se falar em arrependimento, que somente ocorreria quando já aperfeiçoado o contrato de compra e venda.

Como se sabe, o contrato de corretagem é de risco para o corretor, já que a comissão somente pode ser exigida após atingido o resultado útil do negócio procurado pelas partes.

Assim, a tese autoral de que seria devida a comissão da corretagem em virtude da intermediação das partes, ainda que não concretizado o negócio jurídico, não se sustenta.

(...)" (fls. 225/226, e-STJ).

Com efeito, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que a não efetivação do negócio torna indevido o pagamento da comissão de corretagem, demandaria a análise de cláusulas contratuais e de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESULTADO ÚTIL NÃO ALCANÇADO. COMISSÃO INDEVIDA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, ao analisar a situação jurídica dos autos, consignou que o resultado útil da corretagem não foi alcançado, ressaltando que não houve sequer compromisso de compra e venda assinado entre os negociantes. Rever as conclusões do acórdão recorrido demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas. Incidência das

Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Tendo o Tribunal local concluído com base no conjunto fático-probatório, impossível se torna o confronto entre o paradigma e o acórdão recorrido, uma vez que a comprovação do alegado dissenso reclama consideração sobre a situação fático-probatória de cada julgamento, o que não é possível de ser feito nesta via excepcional, por força da Súmula n. 7 desta Corte. Ademais, os paradigmas colacionados não guardam exata similitude fática com o presente feito, trazendo diversas particularidades que os afastam do acórdão recorrido.

(...)

5. Agravo interno improvido" (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 31/8/2020, DJe 8/9/2020).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO DA INTERMEDIADORA. COMISSÃO INDEVIDA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos do art. 725 do CC/2002, é devida a remuneração ao corretor na hipótese em que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que este não se concretize em virtude de arrependimento das partes.

2. No caso, o Tribunal de Justiça concluiu que, '(...) embora demonstrado o fato de que a imobiliária apelante efetivamente tenha participado de negociações que visavam a efetivação da compra e venda do imóvel, inexistiu a efetiva concretização do negócio que pudesse ser creditada à atuação da empresa autora e que justificasse o pagamento da comissão de corretagem'. A pretensão de alterar tal entendimento - para concluir que a recorrente realizou a intermediação a contento e/ou que o ora recorrido tinha ciência quanto às condições da comissão de corretagem - demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.582.638/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 04/05/2020, DJe 18/05/2020).

Por fim, a incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. SEGURO DE VEÍCULO. ROUBO. MÁ-FÉ NÃO DEMONSTRADA. CDC. ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PREJUDICADA A ANÁLISE DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL POR INCIDIR A SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

(...)

3. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o aresto combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, em razão de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

(...)

5. *Agravo regimental a que se nega provimento*" (AgRg no AREsp 802.924/RS, Rel. MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 3/2/2016).

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. SERVIDOR PÚBLICO. BACEN. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA. OFENSA À COISA JULGADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

(...)

5. *A inadmissibilidade do recurso especial pelo óbice da Súmula 7/STJ, bem como a ausência de prequestionamento quanto ao momento da compensação prejudica, in casu, a análise da divergência jurisprudencial, seja pela impossibilidade de se demonstrar a similitude fática entre os arestos trazidos a confronto, seja porque o prévio debate da matéria na instância ordinária também é requisito do apelo nobre fundamentado no dissídio pretoriano.*

6. *Agravo regimental a que se nega provimento*" (AgRg no REsp 1.224.745/RS, Rel. MINISTRO OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/8/2014, DJe 8/9/2014).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.678.697 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0060109-0

Número de Origem:

201924510901 0307728-60.2013.8.19.0001 3077286020138190001 03077286020138190001

Sessão Virtual de 03/11/2020 a 16/11/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AIRTON COSTA RODRIGUES

ADVOGADO : ROBERTA CRISTINA DOS SANTOS FAGUNDES - RJ123055

AGRAVADO : CMDR SPE 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : ODAIR DE MORAES JÚNIOR - SP200488

CYBELLE GUEDES CAMPOS - SP246662

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AIRTON COSTA RODRIGUES

ADVOGADO : ROBERTA CRISTINA DOS SANTOS FAGUNDES - RJ123055

AGRAVADO : CMDR SPE 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : ODAIR DE MORAES JÚNIOR - SP200488

CYBELLE GUEDES CAMPOS - SP246662

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 16 de novembro de 2020