



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 416.156 - PR (2013/0346921-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LOPES LTDA - MICROEMPRESA  
ADVOGADO : TELMA ROSANA DE LIMA E OUTRO(S)  
AGRAVADO : ASSESSORIA IMOBILIARIA CAMPOS SALES LTDA - EMPRESA DE  
PEQUENO PORTE  
ADVOGADO : FABIANO LOPES

### EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não viola o artigo 535 do Código de Processo Civil nem importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.
2. A reapreciação da conclusão do aresto impugnado encontra óbice, no caso concreto, nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. A ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo a Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.
4. A divergência jurisprudencial, nos termos do art. 541, parágrafo único, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos julgados que configurem o dissídio, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações, o que não restou evidenciado na espécie.
5. Agravo regimental não provido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 07 de agosto de 2014(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 416.156 - PR (2013/0346921-9)

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por Construtora Lopes Ltda. contra decisão que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial ante a ausência de violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, a incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ e pela deficiência na caracterização da divergência jurisprudencial.

Inconformada, a agravante reafirma a existência de omissão e contradições no julgado.

Sustenta a inaplicabilidade dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ ao argumento de que não pretende nova análise das cláusulas do contrato nem reexame de matéria fática.

Alega, ainda, que o dissídio jurisprudencial foi devidamente caracterizado.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 416.156 - PR (2013/0346921-9)

### VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, para a resolução da controvérsia, entendeu o tribunal estadual, soberano na análise fática da causa, que

*"(...) as partes celebraram contrato de 'prestação de serviços na intermediação de empreendimentos imobiliários', posteriormente renovado, em que ficou estabelecido:*

*'As partes ajustam de comum acordo e no recíproco interesse o presente contrato de prestação de serviços, pelo o qual a CONTRATADA se comprometem a exercerem as suas atividades de intermediadora, corretora imobiliária e exclusiva coordenadora das vendas do empreendimento acima utilizando-se de todos os meios, formas e recursos técnico-profissionais que dispõe, comprometendo-se a manter consultores imobiliários no regime de plantão, nos postos de vendas e nos locais que as partes ajustarem.'* (sic)

*Ou seja, ficou contratado entre as partes que durante a vigência do contrato de prestação de serviços, a intermediação da venda dos imóveis da Requerida era exclusividade da Autora.*

*Posteriormente o contrato foi aditado e extinto consensualmente, restando entabulado:*

#### *'CLÁUSULA SEGUNDA:*

*Não mais convindo às partes manter o vínculo obrigacional estabelecido por força do contrato supra descrito, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito resolvem distrata-lo, para torna-lo sem nenhum efeito a partir da presente data.*

#### *CLÁUSULA TERCEIRA:*

*Considerando que não existe nenhuma obrigação pendente de cumprimento por qualquer das partes, dão mútua e irrevogável quitação, ficando, doravante, desobrigadas.'*

*Ou seja, ao celebrarem o distrato, ficou contratada cláusula de quitação de todas as obrigações havidas e pendentes entre as partes em razão das intermediações de vendas de imóveis ocorridas de fevereiro de 2009 a 16 de dezembro de 2009.*

*Pretende, agora, a Autora afastar a cláusula de quitação contratual, sob o fundamento de que não tinha conhecimento de que a Requerida havia celebrado diretamente o contrato de compra e venda da unidade habitacional nº 902, alegando, para tal mister, a incidência da revelia.*

*Contudo, conforme alhures, a revelia não tem efeito absoluto, dependendo à presunção dos fatos da verossimilhança das alegações e demais documentos constantes dos autos, não se operando sobre o direito.*

*E, no caso, a mera alegação de desconhecimento da venda direta não afasta a cláusula de quitação mútua e plena celebrada entre as partes. Isso*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

porque, não há quiçá alegação de vício de consentimento a invalidar a referida avença.

Com efeito, celebrado o contrato sob a égide privada e dos primados constitucionais, a cláusula de quitação plena é perfeitamente válida e eficaz, abrangendo em seu bojo todas as obrigações vencidas e vincendas em relação ao contrato, bem como aquelas previstas e previsíveis, inclusive a alegada hipótese de desconhecimento.

.....  
Como não há qualquer alegação de vício de vontade ou social do contrato não há como afastar a cláusula de quitação. De forma que quanto à unidade nº 902, após o distrato, a Requerente não tem mais direito a qualquer comissão.

No tocante à venda do apartamento nº 102, melhor sorte socorre à Apelante.

Com efeito, ao celebrarem o distrato, as partes contrataram a cláusula de transição em que se estabeleceu:

### 'CLÁUSULA QUARTA

Fica acordado entre as partes que, se alguma venda for feita pela Apolar nos próximos sessenta dias, a partir desta data, será devida a comissão a quem efetivamente realizar a venda'

A unidade habitacional nº 102 foi vendida pela Requerida em 13.01.2010, e, portanto, dentro do prazo de transição: ou seja, dentro dos 60 dias.

Porém, o entabulado afasta a cláusula de exclusividade, obrigando ao pagamento à Requerida somente na hipótese da venda ter ocorrido efetivamente em razão dos atos da intermediadora Apolar.

Nada obstante, o d. magistrado singular valorou a declaração unilateral apresentada intempestivamente pela Requerida, ora Apelada, em que o noivo da Compradora afirmou não ter havido intermediação da corretora Apolar.

Contudo, conforme se depreende dos documentos colacionados nos autos, o noivo da compradora, Sr. Maurício, que ajudou na venda do imóvel, também visitou o empreendimento, o qual lhe foi apresentado pelos prepostos da Requerente.

E, sobre esse fato de intermediação de venda, pende os efeitos da revelia, diante da verossimilhança das alegações, da cláusula de transação, de ter o imóvel sido vendido durante o prazo estabelecido e de ter- lhe sido apresentado o imóvel, nos termos da exordial.

Com efeito, a declaração unilateral, tão somente, é insuficiente a afastar os efeitos da revelia e, quiçá, cumprir o ônus da prova que competia à Requerida, ora Apelada.

De maneira que, diante da presunção de veracidade dos fatos, presume-se que a compra e venda da unidade habitacional nº 102, que ocorreu durante o prazo da cláusula de transição, operou-se em razão da corretora, nos termos da cláusula quarta do termo de distrato, restando prejudicada a análise da aventada nulidade da sentença.

Dessarte, o feito comporta parcial provimento, a fim de julgar parcialmente procedente o pedido da ação de cobrança e condenar a Requerida Construtora Lopes Ltda. ao pagamento de comissão sobre a compra e venda do imóvel: a) apartamento nº 102, localizado no térreo, do Edifício Victória da Paz, situado na Rua da paz, nº 222, nesta Capital; b) vaga de garagem nº 15, localizada no subsolo do Edifício Victória da paz, situado na Rua da paz, nº 222, nesta Capital, de indicação fiscal nº 12.087.007.000-1 e 23.087.007.031-0,



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*respectivamente, conforme a Escritura de Compra e Venda<sup>19</sup>, no percentual de 4,5% sobre o total do valor da venda, a ser apurado por mero calculo aritmético" (e-STJ fls. 233/241).*

Com efeito, conforme já consignado na decisão agravada, a embargante tem o nítido propósito de obter o reexame do tema à luz dos argumentos invocados, na busca de decisão infringente, pretensão manifestamente incabível em sede de embargos declaratórios, cujos limites encontram-se previstos no artigo 535 do Código de Processo Civil.

Desse modo, não há falar em deficiência de fundamentação da decisão o não acolhimento de teses ventiladas pela parte recorrente, mormente se o acórdão abordar todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

Como se sabe, a via declaratória não se presta a obrigar o tribunal a reapreciar provas sob o ponto de vista do recorrente.

A propósito:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AGRAVO REGIMENTAL - RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE DE FATO - ART. 535, II, DO CPC - MATERIA DE PROVA - DISSIDIO JURISPRUDENCIAL.*

*I- AS SUPOSTAS OMISSÕES DIZEM RESPEITO A PROVA, CUJO DESTINATARIO PRECIPUO E O JUIZ. SOMENTE ELE CABE DIZER QUE PROVAS SEJAM BASTANTE AO DESLINDE DA CONTROVERSA. SE EVENTUALMENTE DESCONSIDEROU ALGUMA NÃO CARACTERIZA OMISSÃO DE SUA PARTE, CONQUANTO AS DEMAIS FOSSEM SUFICIENTES. REVER TAL FUNDAMENTO INEVITAVELMENTE DEMANDARIA REEXAMINAR A CAUSA SOB OS SEUS ASPECTOS FATICOS, DESIDERATO INCOMPATIVEL COM A VIA ELEITA, A TEOR DA SUMULA 7/STJ.*

*(...)*

*III- AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO"*

*(AgRg no Ag 117.463/RJ, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/6/1997, DJ 27/10/1997).*

*"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. MATÉRIA PACIFICADA. DECISÃO MONOCRÁTICA. CABIMENTO. ARTIGO 557, CAPUT, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ARTIGO 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. ARRENDAMENTO MERCANTIL. ISS. COBRANÇA. COMPETÊNCIA. LOCAL DO SERVIÇO. VERIFICAÇÃO. REEXAME DE PROVA. SÚMULA Nº 7/STJ.*

*(...)*

*2. Decididas as questões suscitadas, não há falar em violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, sendo certo que os embargos declaratórios não se prestam ao reexame de matéria já decidida à luz dos fundamentos jurídicos invocados, tampouco para forçar o ingresso na instância extraordinária se não houver omissão, contradição ou obscuridade a ser suprida ou dirimida no acórdão, nem fica o juiz obrigado a responder a todas as alegações das partes quando já encontrou motivo suficiente para fundar a decisão.*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

*5. Agravo regimental improvido"*

(AgRg no REsp 1.233.258/PR, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/4/2011, DJe 26/4/2011).

Da mesma forma, as conclusões da Corte de origem acerca do mérito da demanda, ao contrário do afirmado pela recorrente, além de analisar as cláusulas do contrato, adentra na análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir a partir da leitura dos fundamentos do julgado atacado.

Efetivamente, a verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso obstado exigiria por parte deste Tribunal Superior o reexame de matéria fática bem como a reanálise de cláusulas contratuais, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, consoante entendimento sumulado nos enunciados nºs 5 e 7/STJ.

De outro modo, o dissídio jurisprudencial não restou caracterizado nos moldes legal e regimental, visto ser insuficiente a mera transcrição de ementas dos paradigmas, deixando o recorrente de proceder ao necessário cotejo analítico entre os acórdãos impugnado e paradigma, além da ausência de similitude fática entre as decisões confrontadas.

É o que se verifica dos julgados a seguir transcritos:

*"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO DO MESMO TRIBUNAL. SÚMULA N. 13/STJ. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA E COTEJO ANALÍTICO. (...)*

*1. A admissibilidade de recurso especial fundado na alínea 'c' do permissivo constitucional pressupõe que tribunais distintos tenham interpretado um mesmo tema de maneira divergente. Súmula n. 13/STJ.*

*2. A transcrição do inteiro teor dos julgados tidos como divergentes é insuficiente para a comprovação de dissídio pretoriano viabilizador do recurso especial. (...)"*

(AgRg no REsp 1.068.737/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 16/04/2009, DJe 27/04/2009).

*"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE FAMÍLIA. ART. 557 DO CPC. PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. VIOLAÇÃO NÃO CONFIGURADA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. (...)*

*3. Para a demonstração do dissídio pretoriano, na forma exigida pelos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, são necessários a similitude fática e o cotejo analítico entre os acórdãos confrontados, que não se satisfaz com a mera transcrição de ementas dos arestos indicados como paradigmas. (...)."*

(AgRg nos EDcl no REsp 805.265/AL, Rel. Ministro Vasco Della Giustina, Desembargador Convocado do TJ/RS, Terceira Turma, julgado em 14/09/2010, DJe 21/09/2010).



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

A decisão agravada, portanto, não merece reparos.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0346921-9

AgRg no  
AREsp 416.156 / PR

Números Origem: 201200236580 8797882 879788202 879788203

EM MESA

JULGADO: 07/08/2014

#### Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA LOPES LTDA - MICROEMPRESA  
ADVOGADO : TELMA ROSANA DE LIMA E OUTRO(S)  
AGRAVADO : ASSESSORIA IMOBILIARIA CAMPOS SALES LTDA - EMPRESA DE  
PEQUENO PORTE  
ADVOGADO : FABIANO LOPES

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Prestação de Serviços

#### AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CONSTRUTORA LOPES LTDA - MICROEMPRESA  
ADVOGADO : TELMA ROSANA DE LIMA E OUTRO(S)  
AGRAVADO : ASSESSORIA IMOBILIARIA CAMPOS SALES LTDA - EMPRESA DE  
PEQUENO PORTE  
ADVOGADO : FABIANO LOPES

#### CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.