

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1531145 - RS
(2019/0183758-2)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : HUMBERTO FREIRE DA SILVA NETO
ADVOGADOS : HENRIQUE DA SILVA LIMA - MS009979
ADEMAR APARECIDO DA COSTA FILHO -
MS023385A
GUILHERME FERREIRA DE BRITO - MS009982
PAULO DE TARSO AZEVEDO PEGOLO - MS010789
AGRAVADO : RIO GRANDE INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : HORACIO PINTO LUCENA - RS046520

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, deve ser afastada a alegada ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 23 de novembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Aglnt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.531.145 - RS (2019/0183758-2)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto contra decisão por meio da qual neguei provimento ao agravo em recurso especial, com base na ausência de omissão por parte da Corte local, quanto à alegação de violação aos artigos 121 e 129, do Código Civil, bem como na aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A parte agravante insiste na tese de omissão quanto à ocorrência de onerosidade excessiva, na hipótese dos autos, refutando a aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Intimada, a parte agravada não apresentou impugnação.
É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.531.145 - RS (2019/0183758-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : HUMBERTO FREIRE DA SILVA NETO
ADVOGADOS : GUILHERME FERREIRA DE BRITO - MS009982
HENRIQUE DA SILVA LIMA - MS009979
PAULO DE TARSO AZEVEDO PEGOLO - MS010789
ADEMAR APARECIDO DA COSTA FILHO - MS023385A
AGRAVADO : RIO GRANDE INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : HORACIO PINTO LUCENA - RS046520

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, deve ser afastada a alegada ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Observo que os frágeis argumentos desenvolvidos pelo agravante não têm plausibilidade jurídica para infirmar a conclusão da decisão impugnada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

A decisão agravada ficou assim disposta (e-STJ, fls. 703 - 706):

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM E INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIO. PRELIMINAR REJEITADA. CASO CONCRETO. MATÉRIA DE FATO. VALIDADE DO AJUSTE DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM COM A ENTREGA DE PERCENTUAL DAS UNIDADES A SEREM CONSTRUÍDAS. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL NÃO VERIFICADO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE AMPAREM A MITIGAÇÃO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DO CONTRATO. IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO RESCISÓRIA E RESSARCITÓRIA CARACTERIZADA. APELO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 642 - 646, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alega o agravante, em suma, violação aos artigos 2º, 113, 384, 395, 421, 422, 478, 479, 480 e 722 a 729, do Código Civil.

Alega a ocorrência de nulidade do acórdão, por omissão quanto ao fundamento de ausência de boa-fé na conduta da parte agravada, por não fornecer nenhuma previsão de continuidade das obras.

Sustenta a ocorrência de onerosidade excessiva no contrato firmado, alegando trabalhar por mais de 12 anos sem receber nenhuma contraprestação, uma vez que o empreendimento a cujo contrato de prestação de serviço de corretagem estaria atrelado, teve suas obras suspensas em virtude do falecimento de um dos sócios responsáveis, situação que não seria previsível quando da celebração da avença.

Defende que a parte agravada atrasa voluntariamente a conclusão da obra no empreendimento, que teria previsão de lançamento para o ano de 2011, faltando com a boa-fé objetiva.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 674 - 679, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Não assiste razão ao agravante.

Inicialmente, quanto à alegada violação do artigo 1.022 do CPC de 2015, cumpre ressaltar que os embargos de declaração, ainda que opostos para prequestionamento, são cabíveis quando o provimento jurisdicional padece de omissão, contradição ou obscuridade, bem como para sanar erro material, vícios inexistentes na espécie.

Observo que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia. Registre-se, a propósito, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito. Nesse sentido: Edcl no AgRg no Ag nº 492.969/RS, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ de 14.2.2007; AgRg no Ag nº 776.179/SP, Relator Ministro José Delgado, Primeira Turma, DJ de 12.2.2007; e REsp 523.659/MG, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 7.2.2007.

No ponto, ao oposto de apresentar omissão, a Corte local afastou a pretensão em análise, fundamentando que (e-STJ, fls. 630 - 631):

Os elementos dos autos evidenciam que as partes contratantes são absolutamente capazes, sendo o autor um corretor de imóveis com larga experiência de mercado e a ré uma incorporadora. Não houve arguição de vício de consentimento na pactuação.

Outrossim, dos termos do contrato e os e-mails carreados com a inicial (fls. 62-84), extrai-se que o autor corretor tinha pela ciência de que a forma de pagamento da comissão acordada lhe geraria benefício econômico muito superior, mas que existiam variáveis e riscos nessa modalidade de adimplemento dos serviços prestados.

Desse modo, o autor corretor, ao ajustar o pagamento de sua comissão em direito futuro (1% das unidades que a serem construídas), sem termo para pagamento e sem quantidade de unidades estipulada, "sujeitas à viabilidade comercial", assumiu risco e sujeitou-se as diversas variáveis da complexidade do negócio.

Portanto, nesse contexto, o fato dos empreendimentos imobiliários ainda não terem sido executados, seja por fatores comerciais ou econômicos da empresa ré, não autoriza, por si só, a rescisão do contrato e a cobrança do percentual de "1% (um por cento) de todas as unidades construídas nos empreendimentos habitacionais", tampouco arbitramento de comissão.

A aplicação do princípio do equilíbrio contratual funda-se na teoria da imprevisão e na teoria da onerosidade excessiva, que exigem a demonstração de mudanças supervenientes das circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, o que não ocorreu na espécie.

Era previsível que em um empreendimento imobiliário de grande porte alterações econômicas e de mercado poderiam atrasar o início das vendas e construção.

Igualmente, não se visualiza ofensa à boa-fé objetiva, postulado que tem função interpretativa, de controle dos limites do exercício de um direito e de integração do negócio jurídico. A ré não agiu de forma desleal ou ímproba, exercendo abusivamente algum direito.

Apenas ofertou ao autor um direito futuro muito superior ao que seria recebido caso a comissão fosse paga em espécie e na assinatura do negócio e esse aceitou.

Dessa maneira, prevalece a força obrigatória do contrato celebrado entre as partes, não passível de ser mitigada no caso vertente.

Portanto, correta a r. sentença ao julgar improcedente a ação.

Por outro lado, conforme se verifica, após a análise de cláusulas contratuais e demais fatos e provas levados aos autos, a corte local concluiu pela validade do negócio jurídico celebrado entre as partes, ressaltando a ausência de má-fé da parte agravada, ou de vícios que pudessem afastar a validade do contrato firmado.

Nesse contexto, a revisão da conclusão adotada na origem para que se acolha a tese de necessidade de rescisão contratual tendo em vista a onerosidade excessiva, ou a má-fé da parte agravada, é medida

que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Conforme elucidado na decisão agravada, a Corte estadual não foi omissa quanto à tese de onerosidade excessiva, alegada pelo agravante com base no longo período de duração do contrato. No ponto a Corte local destacou expressamente que as partes pactuaram objeto de longa duração, com previsão de remuneração ajustada ao tipo da avença, destacando que (e-STJ, fls. 630 - 631):

Os elementos dos autos evidenciam que as partes contratantes são absolutamente capazes, sendo o autor um corretor de imóveis com larga experiência de mercado e a ré uma incorporadora. Não houve arguição de vício de consentimento na pactuação.

Outrossim, dos termos do contrato e os e-mails carreados com a inicial (fls. 62-84), extrai-se que o autor corretor tinha pela ciência de que a forma de pagamento da comissão acordada lhe geraria benefício econômico muito superior, mas que existiam variáveis e riscos nessa modalidade de adimplemento dos serviços prestados.

Desse modo, o autor corretor, ao ajustar o pagamento de sua comissão em direito futuro (1% das unidades que a serem construídas), sem termo para pagamento e sem quantidade de unidades estipulada, "sujeitas à viabilidade comercial", assumiu risco e sujeitou-se as diversas variáveis da complexidade do negócio (grifamos)

Portanto, nesse contexto, o fato dos empreendimentos imobiliários ainda não terem sido executados, seja por fatores comerciais ou econômicos da empresa ré, não autoriza, por si só, a rescisão do contrato e a cobrança do percentual de "1% (um por cento) de todas as unidades construídas nos empreendimentos habitacionais", tampouco arbitramento de comissão.

A aplicação do princípio do equilíbrio contratual funda-se na teoria da imprevisão e na teoria da onerosidade excessiva, que

exigem a demonstração de mudanças supervenientes das circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, o que não ocorreu na espécie.

Era previsível que em um empreendimento imobiliário de grande porte alterações econômicas e de mercado poderiam atrasar o início das vendas e construção.

Igualmente, não se visualiza ofensa à boa-fé objetiva, postulado que tem função interpretativa, de controle dos limites do exercício de um direito e de integração do negócio jurídico. A ré não agiu de forma desleal ou ímproba, exercendo abusivamente algum direito.

Apenas ofertou ao autor um direito futuro muito superior ao que seria recebido caso a comissão fosse paga em espécie e na assinatura do negócio e esse aceitou.

Dessa maneira, prevalece a força obrigatória do contrato celebrado entre as partes, não passível de ser mitigada no caso vertente.

Portanto, correta a r. sentença ao julgar improcedente a ação.

Daí se extrai que era lícito o manejo de ação de arbitramento judicial, na forma do artigo 22, § 2º, da Lei nº 8.906/94, pois o causídico não poderia permanecer vinculado ao contrato que deixou de existir, aguardando o desfecho das ações propostas, fazendo jus, por isso, ao recebimento de honorários proporcionais à sua atuação, verbis

Por outro lado, repiso os fundamentos de que a alteração da conclusão adotada na origem, para que se acolha a pretensão de rescisão contratual, com o pagamento antecipado, esbarraria nas vedações contidas nos enunciados sumulares n. 5 e 7, desta Corte.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMISSÃO MERCANTIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. VÍCIO NÃO ESPECIFICADO. SÚMULA Nº 284/STF. QUALIDADE DE CONSUELO DO MONTE ROSA NO CONTRATO - FIANÇA OU OUTORGA UXÓRIA. VERIFICAR DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA Nº 5/STJ. IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO. COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA. Nº 7/STJ. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA, ILEGITIMIDADE PASSIVA E

NULIDADE DA PERÍCIA. FUNDAMENTOS INATACADOS SUFICIENTES PARA MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA Nº 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Para verificar a possível afronta ao art. 535 do CPC, é necessário que a parte recorrente indique especificamente qual o ponto acerca do qual deixou o tribunal a quo de se manifestar, sob pena de configurar deficiência na fundamentação recursal. Súmula nº 284/STF.

2. Verificar a situação jurídica de Consuelo do Monte Rosa para identificar se prestou fiança ou outorga uxória, exige o exame das cláusulas contratuais, o que é vedado pela Súmula nº 5/STJ.

3. A pretensão de verificar a existência de dano indenizável somente se processa mediante o reexame do conjunto probatório carreado aos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

4. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1302132/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/3/2016, DJe 21/3/2016)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FIANÇA. 1. ALEGAÇÃO DE FIGURAÇÃO COMO MERA ANUENTE (OUTORGA UXÓRIA). SEM PREJUÍZO DA INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA A SER CONFERIDA À AVENÇA, A LITERALIDADE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS, REPRODUZIDAS NO ARESTO ORA IMPUGNADO, NÃO CONFERE MARGEM DE DÚVIDA QUANTO À CONDIÇÃO DE FIADORA. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS NS. 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. 2. EXTINÇÃO DA FIANÇA EM VIRTUDE DE RETIRADA DE SÓCIO. NECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO PARA VIABILIZAR A PRETENDIDA EXONERAÇÃO. PROVIDÊNCIA NÃO LEVADA A EFEITO. VERIFICAÇÃO. PRECEDENTES. ENUNCIADO N. 83 DA SÚMULA DO STJ. APLICAÇÃO. 3. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Como bem ponderado pelo Tribunal de origem, sem descurar da interpretação restritiva a ser conferida aos contratos de fiança, os termos contratuais são claros quanto à responsabilidade assumida pela recorrente na condição de fiadora, inexistindo qualquer vício quanto às regras de valoração de prova.

1.1 De se reconhecer, por conseguinte, que a pretensão inserta no recurso especial, consistente no reconhecimento de sua condição de

Superior Tribunal de Justiça

mera anuente, em contrariedade ao que concluiu o Tribunal de origem com esteio nos elementos fático-probatórios e na interpretação das cláusulas contratuais, encontra óbices nos enunciados ns. 5 e 7 da Súmula do STJ.

2. Na esteira da jurisprudência pacífica do STJ sobre a questão, a retirada dos sócios-fiadores, per si, não induz à exoneração automática da fiança, impondo-se, além da comunicação da alteração do quadro societário, formulação de pedido de exoneração das garantias, circunstâncias, conforme assentado pela Corte local, não ocorrente na hipótese dos autos. Incidência, no ponto, do enunciado n. 83 da Súmula do STJ.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 853.523/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2017, DJe 7/3/2017)

Quanto aos pontos, a parte agravante não apresentou nenhum argumento novo capaz de afastar a conclusão da decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.531.145 / RS

Número Registro: 2019/0183758-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

70081478638 00232664920148210039 01081183620188217000 70077429066 03534711820188217000
70079882593 00416436420198217000 70080697345 01197728320198217000 232664920148210039
1081183620188217000 3534711820188217000 416436420198217000 1197728320198217000 03911400107693

Sessão Virtual de 17/11/2020 a 23/11/2020

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HUMBERTO FREIRE DA SILVA NETO

ADVOGADOS : GUILHERME FERREIRA DE BRITO - MS009982

HENRIQUE DA SILVA LIMA - MS009979

PAULO DE TARSO AZEVEDO PEGOLO - MS010789

ADEMAR APARECIDO DA COSTA FILHO - MS023385A

AGRAVADO : RIO GRANDE INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : HORACIO PINTO LUCENA - RS046520

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HUMBERTO FREIRE DA SILVA NETO

ADVOGADOS : HENRIQUE DA SILVA LIMA - MS009979

ADEMAR APARECIDO DA COSTA FILHO - MS023385A

GUILHERME FERREIRA DE BRITO - MS009982

PAULO DE TARSO AZEVEDO PEGOLO - MS010789

AGRAVADO : RIO GRANDE INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : HORACIO PINTO LUCENA - RS046520

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 23 de novembro de 2020