



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1991405 - CE (2022/0075212-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : VIVA NEGOCIOS IMOBILIARIOS & CONSULTORIA EM
MARKETING LTDA
ADVOGADOS : CARLOS RODRIGO MOTA DA COSTA - CE014751
PAULO EVANDRO ANGELIM MARTINS - CE026900
RECORRIDO : JOÃO CARLOS VASCONCELOS DIAS
RECORRIDO : PAULO WAGNER LINHARES LIMA FILHO
ADVOGADOS : EMANUEL RODRIGO DE ANDRADE TELES - CE016461
ANTONIO JACKSON PEREIRA PEIXOTO - CE036169
INTERES. : FUJITA ENGENHARIA LTDA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DESISTÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por Viva Negócios Imobiliários e Consultoria em Marketing, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará assim ementado (e-STJ, fl. 598):

DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. EMPRESAS QUE PARTICIPARAM À REALIZAÇÃO DO COMPROMISSO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA PLANTA PARA ALUGUERES. DANO EXTRAPATRIMONIAL NÃO CONFIGURADO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. PRESUNÇÃO DE LUCROS CESSANTES. OCORRÊNCIA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES. POSSIBILIDADE. CULPA EXCLUSIVA DAS EMPRESAS NA RESCISÃO DO NEGÓCIO. SÚMULA 543 DO STJ. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. Em apelos interpostos por ambos os polos da ação através de seus respectivos advogados, regularmente habilitados às fls. 27, 42 e 93, o cerne da controvérsia consiste em verificar a legitimidade da empresa que negociou a venda dos imóveis na ação que reclama a rescisão do negócio;

bem como se há dever de restituição de todos os valores adimplidos, danos morais indenizáveis, lucros cessantes devidos e restituição a ser realizada em dobro.

2. Da Legitimidade: As empresas se apresentaram igualmente responsáveis pela entrega do produto colocado no mercado imobiliário. Nessa toada, segundo o c. Superior Tribunal de Justiça, em se tratando de uma relação de consumo, impõe-se, a responsabilidade solidária, de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço (AgRg no AREsp 720.560/RJ). Preliminar de ilegitimidade afastada.

3. Da restituição de valores: Caracterizada a culpa exclusiva das empresas integrantes do polo passivo pela rescisão contratual, em razão do atraso na conclusão do empreendimento imobiliário, é devida a restituição integral do valor desembolsado para aquisição do bem, nos termos da Súmula 543 do STJ.

4. Do dano Moral e os efeitos da ausência de expressa impugnação: Aponta-se ausência de irresignação expressa quanto ao pedido de condenação em danos morais, sabe-se que eventual efeito material da revelia não supre o ônus da parte de colaboração ao resultado da causa, observando que o processo segue o raciocínio lógico de que sobre a afirmação recai o dever de demonstração do fato constitutivo do direito. Nesse contexto “é firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor em razão da ocorrência da revelia é relativa, sendo que para o pedido ser julgado procedente o juiz deve analisar as alegações do autor e as provas produzidas” (STJ Agr Reg no Agr em REsp 537.630-SP).

5. Na situação analisada os imóveis destinavam-se a alugueres e não à moradia; sequer é apontado fato extraordinário capaz de provocar dano moral indenizável. Assim, depreende-se que foram ocasionados apenas prejuízos de ordem econômica, decorrendo a frustração pelo atraso unicamente em abalo patrimonial, e não moral. Isso porque o mero descumprimento contratual não enseja dano moral, devendo, para tanto, estar associado a outra circunstância excepcional que ocasione o dano. O que não se evidencia no caso.

6. Dos lucros cessantes: quanto aos danos materiais, decorrentes do não recebimento dos alugueres o Superior Tribunal de Justiça, através da Segunda Seção, no julgamento dos EREsp nº 1.341.138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 09/05/2018, firmou o entendimento no sentido de que, “descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação.” Assim, caracterizada a culpa exclusiva das promitentes vendedoras pelo atraso contratual e a presunção de dano material pela ausência de usufruto do bem no tempo devido, impera-se a condenação ao pagamento dos lucros cessantes.

7. Da cláusula penal no STJ: destaque-se que o Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo (tema 971), consolidou o entendimento de que “no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor”, com fundamento na

necessidade de reciprocidade entre as penalidades impostas ao consumidor e ao fornecedor de determinado produto.

8. Não obstante, a Corte Superior também firmou a orientação, no Tema 970, de que "a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes". Porém, aquela Corte Superior, em julgado posterior, esclareceu também que a vedação à cumulação não é absoluta, proibindo-se apenas que a soma da cláusula penal moratória com os lucros cessantes supere o valor equivalente ao locativo do imóvel.

9. Da multa moratória, constante da sentença e sua cumulação com lucros cessantes: Na hipótese em exame, a multa moratória não foi estabelecida em patamar equivalente ao locativo. Nesse contexto, na situação analisada, torna-se possível a cumulação do valor dos lucros cessantes com a multa moratória, mas observando o limitativo máximo do quantum equivalente à locação dos imóveis, com apuração em liquidação de sentença.

10. Recursos conhecidos e parcialmente providos. Quanto ao recurso dos autores, reforma-se a sentença no tocante ao reconhecimento da legitimidade das rés a integrarem o polo passivo, e a condenação destas aos lucros cessantes, desprovendo a devolução de parcelas em dobro e a majoração de danos morais. Respeitante ao apelo da empresa ré, acolhe-se o pedido atinente à exclusão dos danos morais, desacolhendo a insurgência referente ao sinal e à restituição de valores, eis que compõem parcelas do pagamento e devem ser devolvidos a teor da Súmula 543 do STJ.

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados, conforme se verifica da seguinte ementa (e-STJ, fl. 694):

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. ALEGATIVA DE OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS DO ARTIGO 1.022 DO CPC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 18 DO TJCE. ACLARATÓRIOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS.

1. Cuida-se de Embargos Declaratórios opostos em face de Acórdão que, por unanimidade, deu parcial provimento aos apelos interpostos, reformando a sentença no tocante ao reconhecimento da legitimidade das rés a integrarem o polo passivo, e a condenação destas aos lucros cessantes, desprovendo a devolução de parcelas em dobro e a majoração de danos morais.

2. Assevera o embargante a existência de obscuridade e erro material no acórdão quanto à legitimidade da empresa embargante.

3. No caso dos autos, o embargante transcreve jurisprudência a qual alega traz entendimento diverso do acórdão recorrido, entretanto, tal argumento não caracteriza contradição ou obscuridade, tampouco erro material; verifica-se que o intuito precípuo do embargante no manejo dos presentes aclaratórios é rediscutir a decisão.

4. A análise do apelo abordou a questão de maneira coerente e fundamentada, o que não possibilita um novo julgamento por meio de embargos de declaração a teor da Súmula 18 deste Egrégio Tribunal de Justiça: "São indevidos os embargos de declaração que têm por única

finalidade o reexame da controvérsia jurídica já apreciada."

5. Embargos declaratórios conhecidos e desprovidos.

Opostos os mesmos embargos de declaração, em data posterior, o Tribunal *a quo* os julgou prejudicados, ante a preclusão consumativa (e-STJ, fls. 731-734).

Ainda, os embargos de declaração opostos pelas partes ora agravadas (autores da ação) foram parcialmente acolhidos, com efeitos modificativos, conforme a seguinte ementa (e-STJ, fl. 771):

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ERRO MATERIAL E OMISSÃO. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL PARA CONDENAR À PARCELA DE HONORÁRIOS CONTRATUAIS. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA EXPRESSA NESSE SENTIDO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO ITEM. OMISSÃO À MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. O ACÓRDÃO CONTRA O QUAL SE RECORRE CONHECEU DO RECURSO, DANDO-LHE PARCIAL PROVIMENTO, INEXISTIRIA HONORÁRIO RECURSAL EM CASOS TAIS. AUSÊNCIA DE VÍCIO. QUANTO AO EFEITO MODIFICATIVO EM RELAÇÃO À APLICAÇÃO DO PRECEITUADO PELO ART. 76, § 1º, I, DO CPC, ASSISTE RAZÃO AOS RECORRENTES NO PONTO, A AUTORIZAR RESTABELECE A CONDENAÇÃO EM DANOS MORAIS EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), EM FACE DO ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ACLARATÓRIOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. O cerne da controvérsia consiste em verificar a existência de erro material e omissão atinente a inversão da cláusula penal para condenar em honorários contratuais; a majoração da verba honorária recursal e ao conhecimento do apelo interposto pela requerida.

2. Respeitante à inversão da Cláusula Penal para fins de condenar o polo adverso à parcela dos honorários contratuais; cumpre asseverar inexistir vício integrativo no item, eis que, no contrato de compra e venda, referida cláusula refere-se a encargos em percentuais tendo como parâmetro a parcela em atraso, em nada se referindo à percentual do acordo (contrato) de serviços advocatícios.

3. Quanto à alegada omissão à aplicação dos honorários recursais, advirta-se que referida condenação, preceituada pelo art. 85, § 11 do CPC, tem cabimento apenas quando o recorrente, condenado na origem, tem seu recurso não conhecido ou desprovido, segundo orientação do c. STJ no EDcl no AgInt no REsp 1573573, e o acórdão contra o qual se recorre, conheceu de ambos os recursos, dando-lhes parcial provimento, não havendo que falar em omissão, no item, quando da prolação daquela decisão.

4. Sobre o alegado vício integrativo no que concerne ao conhecimento do apelo da ré, assiste razão aos embargantes, em face da incidência do preceituado pelo art. 76, § 2º, I do CPC, no sentido de habilitar advogado à representação, cuja regularização não foi atendida, apesar de regularmente intimada a parte interessada por seus procuradores quando da renúncia, e, inclusive, por este juízo. Dá-se provimento aos aclaratórios no tópico, para "não conhecer do apelo da promovida".

5. Em consequência do não conhecimento daquele recurso, restabelece-se a

condenação do polo promovido em danos morais no importe de R\$ 10.000,00, que se mostra adequado e em consonância com os precedentes dessa Corte de Justiça. Ademais, em face do efeito modificativo operado nesse recurso, resta autorizada a majoração dos honorários advocatícios recursais em 5%(cinco por cento).

Em suas razões de recurso especial (e-STJ, fls. 620-647), a recorrente alega violação dos arts. 264, 265, 722, 723 do CC/2002 e 13 do CDC, bem como a existência de dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, a inexistência de responsabilidade pela entrega do imóvel, de forma que a parte seria apenas empresa de prestação de serviço de corretagem, não tendo qualquer ingerência sobre a construção do empreendimento. Assim, argumenta que não haveria solidariedade entre as empresas no que tange ao descumprimento na entrega do bem no prazo contratualmente estipulado, portanto, incabível a condenação em restituir integralmente os valores.

Ainda, defende que, conforme previsão do CDC, o comerciante só se responsabiliza quando não puder ser identificado o construtor, o que não ocorreu na espécie. Desse modo, alega a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 786-811).

O Tribunal de origem admitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 813-816).

Brevemente relatado, decido.

Cinge-se a controvérsia em analisar a responsabilidade da empresa, prestadora de serviços de corretagem, pelos danos causados aos adquirentes decorrentes do atraso na entrega de imóvel.

O Tribunal de origem, ao analisar a legitimidade da empresa, assim consignou (e-STJ, fl. 603):

DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA

Inicialmente, acerca da alegação de ilegitimidade passiva da empresa VIVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS & CONSULTORIA EM MARKETING (VIVA IMÓVEIS), responsável pela negociação dos bens objeto dos contratos (fls. 28/35 e 43/50), cumpre registrar que, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as empresas prestadoras de serviço que participam da negociação se submetem ao Código de Defesa do Consumidor quando pactuam com os promitentes compradores, respondendo, portanto, solidariamente.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE

RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA RÉ. 1. (...) 2. Inviável rever, em sede de recurso especial, as conclusões a que chegou o Tribunal de origem a respeito da participação da construtora nos danos causados ao consumidor em virtude do atraso na entrega do imóvel. Incidência da Súmula 7/STJ. Este Superior Tribunal de Justiça admite a responsabilidade solidária entre os fornecedores na cadeia de serviços. Precedentes. 3. Ausente o prequestionamento da questão a respeito da comprovação de ocorrência de danos morais, que não foi decidida na Corte estadual, nem suscitada em sede de embargos de declaração. Incidência da Súmula 282/STF. 4. A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que os juros moratórios fluem, nos casos de responsabilidade contratual, a partir da citação e não da data do arbitramento da indenização. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ 5. Agravo interno desprovido. (STJ, AgInt no Ag 1389870/RJ AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2010/0223357-2 Relator: Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Data de Julgamento: 20/04/2017, Dje 27/04/2017) GN.

Segundo o c. STJ, em se tratando de uma relação de consumo, impõe-se, a responsabilidade solidária, de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço (AgRg no AREsp 720.560/RJ).

A empresa VIVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS & CONSULTORIA EM MARKETING (VIVA IMÓVEIS), se apresentou responsável pelo produto colocado no mercado imobiliário, deve responder solidariamente pelos danos decorrentes do defeito da falha do compromisso assumido. **Illegitimidade afastada.**

Sobre o tema, em recente precedente da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, fora afastada a legitimidade solidária da corretora de imóveis em caso como dos autos – atraso na entrega de imóvel –, inovando o entendimento que prevalecia nesta Corte, no sentido de que todos os participantes da cadeia de produção seriam responsáveis pelos danos advindos da relação consumerista.

O aludido julgado recebeu a seguinte ementa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. TERMO FINAL. ENTREGA DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ARTS. 722 E 723 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com

termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27.9.2019).

2. Em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil.

3. Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente.

4. Agravo interno parcialmente provido para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp 1.779.271/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 01/06/2021, DJe 25/06/2021)

Ainda, em recentíssimo julgado, a Terceira Turma deste STJ, sob esta relatoria, alinhando-se ao entendimento acima esposado, também afastou a legitimidade da corretora de imóveis em demanda de rescisão contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel, na qual se pleiteavam a restituição dos valores pagos.

Segue ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DESISTÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. No contato de corretagem, conforme a disciplina legal, a obrigação fundamental do comitente é a de pagar a comissão ao corretor assim que concretizado o resultado a que este se obrigou, qual seja, a aproximação das partes e a conclusão do negócio de compra e venda, ressalvada a previsão contratual em contrário.

2. A relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, de modo que a responsabilidade da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem.

3. Não se verificando qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatando o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento.

4. Recurso especial provido.

(REsp 1811153/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/02/2022, DJe 21/02/2022)

No caso sob exame, o Tribunal estadual, reformando a sentença primeva, utilizando entendimento até então consolidado nesta Corte Superior, entendeu por afastar a alegação de ilegitimidade passiva da corretora em virtude da responsabilidade solidariedade de todos aqueles que participam da cadeia de consumo. Tal conclusão, contudo, está em dissonância com a atual jurisprudência do STJ, devendo ser reformado.

A análise da responsabilidade da corretora, no caso de rescisão por atraso na entrega de imóvel, deve ser verificada sob a ótica da prestação dos serviços de corretagem, bem como de seu envolvimento no empreendimento imobiliário.

Na hipótese, o juízo de 1ª instância, afastando a legitimidade da corretora, assim fundamentou (e-STJ, fls. 281-282):

Quanto a alegação de ilegitimidade passiva levantada pela demandada Viva Negócios Imobiliários, analisando os contratos carreados aos autos pelos autores, verifico que essa empresa não consta como parte ou interveniente, tendo sido somente responsável pela negociação dos bens objeto daqueles contratos.

Analisando os encartes trazidos aos autos e as conversas tecidas pela internet entre um dos autores e referida empresa, verifica-se informações dando conta de lançamento do empreendimento estaria previsto para 2013, e que o prazo de duração da construção seria em dois anos.

É certo que referida empresa exerceu a função de mera corretora das vendas dos imóveis, não podendo ser responsabilizada por descumprimento do prazo para entrega, caso tenha efetivamente ocorrido.

Logo, diante da análise do caso, não vislumbro a razão para se incluir a empresa Viva Negócios Imobiliários no polo passivo da demanda, por ausência de nexos causal, razão porque julgo procedente a preliminar de ilegitimidade, para determinar a sua exclusão do polo passivo da ação.

Verifica-se, assim, que, na espécie, a recorrente exerceu mera função de corretagem, não havendo qualquer envolvimento com o empreendimento imobiliário em si, sendo de rigor o afastamento da sua legitimidade para figurar no polo passivo, ante a ausência de responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para, nos termos do art. 485, VI, do CPC/2015, extinguir o processo sem resolução de mérito em relação à corretora, em razão da sua ilegitimidade passiva.

Condeno os autores ao pagamento de honorários advocatícios aos patronos da corretora, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC/2015.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 06 de abril de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator