



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.707.565 - DF (2017/0286246-7)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294
BRUNO DELA COLETA MACEDO - DF032313
RHANY VICTOR BACELAR WAGNER - DF032466
DAVID CARVALHO HARDI E OUTRO(S) - DF044223
AGRAVADO : ADRIANO ROBERTO DOS SANTOS JACINTO
AGRAVADO : KATYANA REGINA DE SOUZA
ADVOGADOS : ADELMO ROBERTO DINIZ DA SILVA - DF027173
ISMAR MARQUES DOS SANTOS - DF030740
BERNARDO JOSE SPINDOLA JUNIOR - DF037276
INTERES. : LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896
JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO - DF037312
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484
INTERES. : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507
GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484
BRUNA MIRANDA CURADO - DF048829
BRUNA FONSECA MEIRA E OUTRO(S) - DF050331

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS CONSUMIDORES. **1.** ILEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FORNECEDORES. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM BASE NO CDC. REVISÃO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. **2.** DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. **3.** AGRAVO IMPROVIDO.

1. Tendo a Corte de origem concluído, com base na aplicação do Código de Defesa do Consumidor, que a agravante possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que ficou demonstrada a solidariedade entre os fornecedores, além de que teve participação direta na venda, a sua alteração demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório do feito, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previstos nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal Superior.

2. A necessidade do reexame da matéria fática inviabiliza o recurso especial também pela alínea c do permissivo constitucional, ficando, portanto, prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.

3. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 22 de março de 2018 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.707.565 - DF (2017/0286246-7)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno interposto por LPS Brasília – Consultoria de Imóveis Ltda. contra decisão monocrática desta relatoria que negou provimento ao recurso especial assim ementada (e-STJ, fl. 719):

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS CONSUMIDORES. ILEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FORNECEDORES. CDC. REVISÃO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO DE LPS BRASÍLIA – CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. IMPROVIDO.

Em suas razões, a agravante pretende a reforma da decisão agravada, porquanto não se aplicam as Súmulas 5 e 7 do STJ, uma vez que não há necessidade da análise de cláusulas contratuais e/ou exame de fatos e provas, em nome do princípio da valoração da prova, na medida em que a responsabilidade solidária da corretora se limita aos eventuais danos decorrentes dos excessos ou abusos havidos na intermediação até a consumação do negócio jurídico, a partir daí não integrando mais como parte do contrato.

A impugnação não foi apresentada - fl. 737 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.707.565 - DF (2017/0286246-7)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

O recurso não comporta provimento, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Com efeito, conforme asseverado na decisão agravada, o Tribunal de origem, com base na aplicação do Código de Defesa do Consumidor, afastou a ilegitimidade passiva da ora agravante ao entender pela existência de solidariedade entre os fornecedores, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 622-623 - sem grifo no original):

No presente caso, analisando as razões apresentadas, entendo que não assiste razão a Embargante.

O acórdão embargado, ao examinar a alegação de ilegitimidade passiva fez consignar que os documentos de fls. 57/58 e 67/68 firmado pelos compradores com a Embargante trouxeram a informação de que o documento é parte integrante do contrato de compra e venda do imóvel e que na oportunidade estaria sendo prestadas todas as informações sobre os valores e as condições de pagamento dos imóveis adquiridos, participando a ora embargante da cadeia de consumo.

Registrou-se ainda, que na forma dos artigos 7º, parágrafo único e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, as rés, ou seja, imobiliária, construtora e vendedora, integravam o contrato firmado e seriam solidariamente responsáveis pela restituição dos valores em razão do distrato requerido pelos compradores.

No mais, registro não detectar qualquer vulneração ao dispositivo legal prequestionado pela Recorrente (Art. 265, CCB), pois, evidentemente, deseja a parte rediscutir o julgado sob enfoque diverso, o que é de todo inviável. Como amplamente destacado incide ao tema o Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, não obstante os argumentos expendidos pelo Embargante, não vislumbro a ocorrência de qualquer contradição a ser sanada pela via eleita, porquanto o aresto recorrido analisou de forma fundamentada e coerente a questão tratada no recurso, **esclarecendo que a documentação colacionada aos autos demonstrou de forma inequívoca que Embargante teve participação na venda, sendo parte integrante do contrato firmado pelos adquirentes do imóvel.**

Desse modo, é inafastável o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ, haja vista que o Tribunal de origem chegou à conclusão de que a recorrente possui legitimidade para



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

figurar no polo passivo da demanda, após constatar que ficou demonstrada a solidariedade entre os fornecedores, além de que a agravante teve participação direta na venda, e, para infirmar tal entendimento, seria imprescindível a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame de provas, medidas inadmissíveis nesta Corte.

Nesse sentido, o seguinte julgado:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. REEXAME DE PROVAS. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PROVA PERICIAL. SÚMULA Nº 283/STF. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS.

[...]

3. Para rever as conclusões do tribunal de origem quanto à inexistência de solidariedade e aos limites de responsabilidade da recorrente, seria necessário o reexame de provas e do contrato firmado entre as partes, o que se mostra inviável em recurso especial, por incidirem os óbices das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

[...]

6. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 273.500/RJ, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/10/2015, DJe 15/10/2015)

Outrossim, não se pode conhecer do recurso pela alínea c, uma vez que, aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea a, fica prejudicada a divergência jurisprudencial, pois as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo, e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0286246-7

AgInt no
REsp 1.707.565 / DF

Números Origem: 00369100320138070001 20130111444408 20130111444408RES 369100320138070001

PAUTA: 22/03/2018

JULGADO: 22/03/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ODIM BRANDÃO FERREIRA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896 JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO - DF037312 FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977 BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484
RECORRENTE	:	JOÃO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507 GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024 FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896 BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484 BRUNA MIRANDA CURADO - DF048829 BRUNA FONSECA MEIRA E OUTRO(S) - DF050331
RECORRENTE	:	LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294 BRUNO DELA COLETA MACEDO - DF032313 RHANY VICTOR BACELAR WAGNER - DF032466 DAVID CARVALHO HARDI E OUTRO(S) - DF044223
RECORRIDO	:	ADRIANO ROBERTO DOS SANTOS JACINTO
RECORRIDO	:	KATYANA REGINA DE SOUZA
ADVOGADOS	:	ADELMO ROBERTO DINIZ DA SILVA - DF027173 ISMAR MARQUES DOS SANTOS - DF030740 BERNARDO JOSE SPINDOLA JUNIOR - DF037276

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO - DF014294 BRUNO DELA COLETA MACEDO - DF032313



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

	RHANY VICTOR BACELAR WAGNER - DF032466
	DAVID CARVALHO HARDI E OUTRO(S) - DF044223
AGRAVADO	: ADRIANO ROBERTO DOS SANTOS JACINTO
AGRAVADO	: KATYANA REGINA DE SOUZA
ADVOGADOS	: ADELMO ROBERTO DINIZ DA SILVA - DF027173
	ISMAR MARQUES DOS SANTOS - DF030740
	BERNARDO JOSE SPINDOLA JUNIOR - DF037276
INTERES.	: LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896
	JAQUELINE MARQUES TORO ARAUJO - DF037312
	FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977
	BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484
INTERES.	: JOÃO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	: LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507
	GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024
	FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896
	BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484
	BRUNA MIRANDA CURADO - DF048829
	BRUNA FONSECA MEIRA E OUTRO(S) - DF050331

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, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.