



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1888853 - SP (2020/0201899-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : DEISE LUCIANO NOGUEIRA
ADVOGADOS : MÁRCIO VILAS BÔAS - SP214140
MATEUS FERREIRA FURIATO E OUTRO(S) - SP272469
INTERES. : SPE BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA.
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ.

1. O acórdão recorrido está em consonância a jurisprudência do STJ, que se firmou no sentido de que os integrantes da cadeia de consumo, em ação indenizatória consumerista, também são responsáveis pelos danos gerados ao consumidor, não cabendo a alegação de que o dano foi gerado por culpa exclusiva de um dos seus integrantes. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, "resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao *status quo ante*, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem." (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019). Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de novembro de 2020.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1888853 - SP (2020/0201899-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : DEISE LUCIANO NOGUEIRA
ADVOGADOS : MÁRCIO VILAS BÔAS - SP214140
MATEUS FERREIRA FURIATO E OUTRO(S) - SP272469
INTERES. : SPE BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA.
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ.

1. O acórdão recorrido está em consonância a jurisprudência do STJ, que se firmou no sentido de que os integrantes da cadeia de consumo, em ação indenizatória consumerista, também são responsáveis pelos danos gerados ao consumidor, não cabendo a alegação de que o dano foi gerado por culpa exclusiva de um dos seus integrantes. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, "resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao *status quo ante*, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem." (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019). Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno interposto por **ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.**, contra

decisão monocrática de lavra deste signatário (fls. 656/660, e-STJ), que negou provimento ao recurso da ora insurgente.

O apelo nobre, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 441, e-STJ):

Compromisso de compra e venda. Atraso de obra. Rescisão contratual. Financiamento na modalidade "crédito associativo" no programa "Minha Casa Minha Vida". Entrega dependente de assinatura de contrato de financiamento. Necessidade, de todo modo, de previsão de termo para que tal ocorra. Entendimento firmado em IRDR da Corte. Culpada ré configurada. Devolução integral das parcelas pagas. Retorno das partes ao status quo ante. Solidariedade das apelantes que decorrem da cadeia negocial. Dano moral não caracterizado. Recursos providos em parte.

Embargos de declaração rejeitados (fls. 547 e 559 e-STJ).

Nas razões de recurso especial (fls. 451/474, e-STJ), a insurgente apontou ofensa ao artigo 14, §3º, I e II, e §4º, do CDC, afirmando que não deve ser responsabilizada pelos prejuízos decorrentes do contrato, já que não praticou qualquer conduta danosa.

Alegou, ainda, violação ao artigo 725 do CC, na medida em que não deve arcar com a devolução das comissões de corretagem, pois o serviço de intermediação foi prestado com êxito, não dando causa à rescisão do contrato.

Por fim, apontou dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 566/582, e-STJ.

Recurso admitido às fls. 621/623, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 656/660, e-STJ), negou-se provimento ao reclamo, em razão da incidência da Súmula 83 do STJ.

No presente agravo interno (fls. 663/690, e-STJ), a agravante sustenta a não incidência do referido enunciado sumular.

Impugnação às fls. 694/698, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida.

1. Conforme constou da decisão agravada, no tocante à responsabilidade da agravada pelos danos decorrentes da rescisão do negócio firmado pelas partes, o acórdão recorrido está em consonância a jurisprudência do STJ, que se firmou no

sentido de que os integrantes da cadeia de consumo, em ação indenizatória consumerista, também são responsáveis pelos danos gerados ao consumidor, não cabendo a alegação de que o dano foi gerado por culpa exclusiva de um dos seus integrantes.

Destaca-se os seguintes precedentes:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE OS INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. LUCROS CESSANTES. MORA E PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A matéria contida no art. 515 do NCPC, da forma em que lançada nas razões do apelo especial, não foi enfrentada pelo TJ/SP, nem mesmo depois da oposição dos embargos de declaração, fazendo incidir, no ponto, o enunciado da Súmula nº 211 do STJ. 3. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes. 4. O STJ firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. 5. Estando o acórdão recorrido em plena consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1473474/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2020, DJe 07/05/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RENÚNCIA QUANTO À CORRETAGEM ACOLHIDA NA ORIGEM. EXCLUSÃO DO PONTO NA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANO MORAL. CABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. REVISÃO DO MONTANTE. RAZOABILIDADE. RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1. Diante do acolhimento do pedido de renúncia quanto à corretagem, merece provimento o presente agravo interno no ponto, para anular e excluir o item "c" da decisão ora agravada que tratou da ilicitude na cobrança da comissão de corretagem. 2. O Superior Tribunal de Justiça admite a responsabilidade solidária entre os fornecedores na cadeia de serviços (AgInt no Ag 1.389.870/RJ, Relator o Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA julgado em 20/4/2017, DJe de 27/4/2017). 3. Somente é possível a revisão do montante da indenização nas hipóteses em que o quantum fixado for exorbitante ou irrisório, o que, no entanto,

não ocorreu no caso em exame. Isso, porque o valor da indenização por danos morais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não é exorbitante nem desproporcional aos danos sofridos pelo agravado, que, conforme mencionado pelas instâncias ordinárias, teve seus planos pessoais frustrados em decorrência do prolongado intervalo de tempo de atraso da obra e do elevado valor econômico do imóvel.4. Agravo interno parcialmente provido, para excluir da decisão agravada a parte que trata da comissão de corretagem.(AgInt no AREsp 1186443/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2018, DJe 28/05/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO NCPC) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - COMPRA, MEDIANTE FINANCIAMENTO BANCÁRIO, DE VEÍCULO EM LOJA DE REVENDA MULTIMARCAS - PARCERIA COMERCIAL ENTRE A REVENDEDORA E O BANCO FINANCIADOR - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA - APLICAÇÃO, NA HIPÓTESE, DAS SÚMULAS 05, 07 E 83 DO STJ. INCONFORMISMO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.1. Na hipótese dos autos, a instância ordinária constatou que havia uma interação comercial entre a revendedora de veículos e a casa bancária, refletida, sobretudo, conforme a prova dos autos, na manutenção de um posto específico da instituição financeira dentro da propriedade da loja, no sentido de viabilizar e fomentar os negócios mercantis lá oferecidos.2. Como é sabido, à luz da teoria da aparência, "os integrantes da cadeia de consumo, em ação indenizatória consumerista, também são responsáveis pelo danos gerados ao consumidor, não cabendo a alegação de que o dano foi gerado por culpa exclusiva de um dos seus integrantes" (AgRg no AREsp 207.708/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2013, DJe 03/10/2013).3. Agravo desprovido.(AgInt no AREsp 1299783/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2018, DJe 14/03/2019)

Com efeito, a conclusão do acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, circunstância apta a atrair o enunciado da Súmula 83 do STJ.

2. No mesmo óbice incorreu a questão da devolução da comissão de corretagem, na medida em que, nos termos da jurisprudência do STJ, "resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem." (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO. POSSIBILIDADE.

CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES.CABIMENTO. TERMO FINAL. INOVAÇÃO RECURSAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM.DEVOLUÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.1. O Tribunal de origem, com base na análise dos fatos e provas do caso concreto, compreendeu que não houve excludente de nexo de causalidade, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. A pretensão de revisar tal entendimento demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, conforme Súmula 7/STJ. 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.4. É vedado à parte inovar suas razões recursais em sede de agravo interno, trazendo novas questões não suscitadas oportunamente em sede de recurso especial, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa.5. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no REsp 1864453/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020)

AGRAVO INTERNO. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS.COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO.1. No presente caso verifica-se que houve impugnação aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, devendo ser provido o agravo interno para que se conheça do agravo em recurso especial.2. Segundo o entendimento das Turmas integrantes da Segunda Seção desta Corte (REsp 1737992/RO, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 23/08/2019 e EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019), nas demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a resolução do contrato em virtude de inadimplemento do vendedor, ao atrasar a entrega de imóvel, o prazo prescricional da pretensão restitutória somente começa a fluir após a resolução, não se aplicando o prazo prescricional trienal previsto no Tema 938/STJ.3. "Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem." "Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução". (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019).4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial mas negar-lhe provimento. (AgInt no AREsp 1587903/MA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2020, DJe 03/03/2020)

Inafastável, no ponto, o teor da Súmula 83 do STJ.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.888.853 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0201899-6

Número de Origem:

10010420520168260100 1001042-05.2016.8.26.0100

Sessão Virtual de 24/11/2020 a 30/11/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

RECORRIDO : DEISE LUCIANO NOGUEIRA

ADVOGADOS : MÁRCIO VILAS BÔAS - SP214140

MATEUS FERREIRA FURIATO E OUTRO(S) - SP272469

INTERES. : SPE BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070

JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907

ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

AGRAVADO : DEISE LUCIANO NOGUEIRA

ADVOGADOS : MÁRCIO VILAS BÔAS - SP214140

MATEUS FERREIRA FURIATO E OUTRO(S) - SP272469

INTERES. : SPE BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070

JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907

ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676

TERMO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de novembro de 2020