



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.814.429 - SP (2019/0133136-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADO : **MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634**
AGRAVADO : **ROMEL IGOR LUIS OMAR DA COSTA CHAPARRO**
ADVOGADO : **THAÍS STEPHANIE CARASSA TUCUNDUVA - SP351335**
AGRAVADO : **SEI ALFANDEGA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**
REPR. POR : **ADELINO BERNARDES NETO**
AGRAVADO : **SEI INCORPORACAO E PARTICIPACOES S.A**
ADVOGADO : **FABIO ABRIGO DE ANDRADE - SP217957**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA EVENDA DE IMÓVEL. TAXA DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE. SÚMULAS 284/STF E SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Deficiência de fundamentação quanto à aduzida violação dos arts. 25, § 1º, e 14 do Código de Defesa do Consumidor, por falta de articulação de argumentos jurídicos a embasar tal assertiva. Incidência da Súmula 284/STF.

2. Inviabilidade de alterar a conclusão do tribunal de origem de legitimidade de todos coligados no oferecimento do produto imóvel no mercado, para passar a adotar a tese de que a recorrente não cobrou nem recebeu qualquer parcela do preço negociado para aquisição do imóvel, pois demanda análise de contrato e reexame de fatos e provas, atividades não realizáveis nesta via especial. Incidência das súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 03 de março de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.814.429 - SP (2019/0133136-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADO : **MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634**
AGRAVADO : **ROMEL IGOR LUIS OMAR DA COSTA CHAPARRO**
ADVOGADO : **THAÍS STEPHANIE CARASSA TUCUNDUVA - SP351335**
AGRAVADO : **SEI ALFANDEGA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**
REPR. POR : **ADELINO BERNARDES NETO**
AGRAVADO : **SEI INCORPORACAO E PARTICIPACOES S.A**
ADVOGADO : **FABIO ABRIGO DE ANDRADE - SP217957**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto por ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA em face de decisão da minha lavra, assim sintetizada:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. TAXA DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE.

1. Deficiência de fundamentação quanto à aduzida violação dos arts. 25, § 1º, e 14 do Código de Defesa do Consumidor, por falta de articulação de argumentos jurídicos a embasar tal assertiva. Incidência da Súmula 284/STF.
2. Inviabilidade de alterar a conclusão do tribunal de origem de legitimidade de todos coligados para oferecer o produto imóvel no mercado, para passar a adotar a tese de que a recorrente não cobrou nem recebeu qualquer parcela do preço negociado para aquisição do imóvel, pois demanda análise de contrato e reexame de fatos e provas, atividades não realizáveis nesta via especial. Incidência das súmulas 5 e 7/STJ.
3. Recurso especial não conhecido.

Alega que apenas os integrantes da relação jurídica contratual, envolvidos na compra (adquirente) e venda (incorporador) é que respondem pelos desdobramentos do desfazimento do negócio. Argumenta que a ora agravante não pode ser responsabilizada pois é apenas corretora imobiliária.

Defende ter sido devidamente demonstrado nas razões do recurso especial o dispositivo de lei federal violado e toda fundamentação pertinente para tanto, pelo que inexistente a alegada deficiência.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.814.429 - SP (2019/0133136-6)

RELATOR	: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE	: ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	: MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO	: ROMEL IGOR LUIS OMAR DA COSTA CHAPARRO
ADVOGADO	: THAÍS STEPHANIE CARASSA TUCUNDUVA - SP351335
AGRAVADO	: SEI ALFANDEGA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
REPR. POR	: ADELINO BERNARDES NETO
AGRAVADO	: SEI INCORPORACAO E PARTICIPACOES S.A
ADVOGADO	: FABIO ABRIGO DE ANDRADE - SP217957

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA EVENDA DE IMÓVEL. TAXA DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE. SÚMULAS 284/STF E SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Deficiência de fundamentação quanto à aduzida violação dos arts. 25, § 1º, e 14 do Código de Defesa do Consumidor, por falta de articulação de argumentos jurídicos a embasar tal assertiva. Incidência da Súmula 284/STF.
2. Inviabilidade de alterar a conclusão do tribunal de origem de legitimidade de todos coligados no oferecimento do produto imóvel no mercado, para passar a adotar a tese de que a recorrente não cobrou nem recebeu qualquer parcela do preço negociado para aquisição do imóvel, pois demanda análise de contrato e reexame de fatos e provas, atividades não realizáveis nesta via especial. Incidência das súmulas 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Sem razão a parte agravante.

Com efeito, nas razões do recurso especial, deixou a parte recorrente de demonstrar a aduzida violação dos arts. 25, § 1º, e 14 do Código de Defesa do Consumidor, visto que faltou articulação de argumentos jurídicos a embasar tal assertiva, caracterizando deficiência de fundamentação, que impede a exata compreensão da controvérsia e obsta seu conhecimento. Inteligência da Súmula 284/STF a incidir neste ponto.

3. Acerca da legitimidade da ora recorrente, assim se posicionou o tribunal de origem:

Ressalte-se que, no que tange à solidariedade da requerida e da empresa responsável pela intermediação da venda, **é sabido que elas, por terem se coligado para oferecer ao mercado um produto/serviço, comungam de interesses comuns, respondendo, por isso, de forma solidária, pelos prejuízos suportados pelo consumidor.** Logo, causado dano a este, ele pode acionar ambas as empresas ou apenas uma delas nos termos do artigo 275 do novo Código Civil e do artigo 25, §1º, da Lei no 8.078/90.

Assim, **todos aqueles que intervierem no fornecimento de produtos de consumo de bens duráveis ou não duráveis, em face do consumidor são solidariamente responsáveis, sem culpa, por vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor e ainda o consumidor, em razão da solidariedade passiva, tem direito de exigir e receber de um ou alguns daqueles que intervieram nas relações de fornecimento, parcial ou totalmente, a sanção do vício ou**, esta não sendo levada a efeito, quaisquer das alternativas oferecidas no parágrafo primeiro deste art. (ver art. 25, parágrafos primeiro e segundo - in Código de Defesa do Consumidor Comentado, Arruda Alvim e outros, 2ªed. RT, pág. 145). (fls. fls. 392 - 393 e-STJ)

Concluiu que todos os que se coligaram para oferecer o produto imóvel no mercado são partes legítimas para indenizar danos decorrentes de vícios de qualidade ou quantidade de produtos ou serviços.

Alterar tal conclusão, para afastar a legitimidade da recorrente sob a justificativa de que ela não cobrou nem recebeu qualquer parcela do preço negociado para aquisição do imóvel, demanda análise de contrato e reexame de fatos e provas, atividades não realizáveis nesta via especial. Incidência das súmulas 5 e 7/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.
É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0133136-6

AgInt no
REsp 1.814.429 / SP

Número Origem: 10072369420168260011

PAUTA: 03/03/2020

JULGADO: 03/03/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SEI ALFANDEGA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
REPR. POR	: ADELINO BERNARDES NETO
RECORRENTE	: SEI INCORPORACAO E PARTICIPACOES S.A
ADVOGADO	: FABIO ABRIGO DE ANDRADE - SP217957
RECORRENTE	: ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS	: MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - RJ117199 MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
RECORRIDO	: ROMEL IGOR LUIS OMAR DA COSTA CHAPARRO
ADVOGADO	: THAÍS STEPHANIE CARASSA TUCUNDUVA - SP351335

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	: MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO	: ROMEL IGOR LUIS OMAR DA COSTA CHAPARRO
ADVOGADO	: THAÍS STEPHANIE CARASSA TUCUNDUVA - SP351335
AGRAVADO	: SEI ALFANDEGA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
REPR. POR	: ADELINO BERNARDES NETO
AGRAVADO	: SEI INCORPORACAO E PARTICIPACOES S.A
ADVOGADO	: FABIO ABRIGO DE ANDRADE - SP217957

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.