



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1868821 - SP (2020/0072389-5)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : MARCOS FELIPE BERLOFFA
AGRAVADO : DANIELI SANTOS MARTINS BERLOFFA
ADVOGADO : WAGNER ESTEVES CRUZ - SP279187
INTERES. : JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA
INTERES. : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADOS : DIOGO MOURE DOS REIS VIEIRA - SP238443
MARIANA MARQUES LAGE CARDARELLI - SP240505

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADA. CORRETORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PARTICIPAÇÃO NA CADEIA DE FORNECIMENTO. PRECEDENTES. REEXAME DE CLAÚSULAS E DO CONTEÚDO FÁTICO PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 05 E 07/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/05/2022 a 09/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 09 de maio de 2022.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1868821 - SP (2020/0072389-5)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : MARCOS FELIPE BERLOFFA
AGRAVADO : DANIELI SANTOS MARTINS BERLOFFA
ADVOGADO : WAGNER ESTEVES CRUZ - SP279187
INTERES. : JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA
INTERES. : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADOS : DIOGO MOURE DOS REIS VIEIRA - SP238443
MARIANA MARQUES LAGE CARDARELLI - SP240505

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADA. CORRETORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PARTICIPAÇÃO NA CADEIA DE FORNECIMENTO. PRECEDENTES. REEXAME DE CLAÚSULAS E DO CONTEÚDO FÁTICO PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 05 E 07/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno no agravo em recurso especial interposto por LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. contra decisão monocrática assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS

*MATERIAIS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL
OBJETO DE COMPRA E VENDA. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC NÃO
VERIFICADA. CORRETORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.
PARTICIPAÇÃO NA CADEIA DE FORNECIMENTO. PRECEDENTES.
RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*

Nas razões deste recurso, a agravante afirmou que (I) não procede a alegação de ausência de prequestionamento, pois as matérias abordadas no recurso especial foram prequestionadas mediante embargos de declaração, nos termos do art. 1.025 do CPC; (II) "quando o acórdão dos primeiros embargos trouxe os esclarecimentos necessários, apesar da rejeição, a Agravante abordou, oportunamente, a omissão quanto à aplicabilidade das excludentes de responsabilidade do artigo 14, §3º, I e II, do CDC – como uma consequência do julgamento equivocado, pautado na previsão do artigo 7º, parágrafo único, do CDC, sem a devida apreciação do necessário nexo de causalidade"; (III) a omissão restou demonstrada, pois "o E. Tribunal a quo se limitou a reiterar a regra geral do artigo 7º do CDC, deixando de observar que o referido dispositivo esbarra nas excludentes do artigo 14, §3º"; (IV) em "caso recente (REsp nº 1.779.271/SP), muito similar à hipótese dos autos, a Ministra Isabel Gallotti, fazendo uma escorreita distinção (distinguishing) com julgados anteriores desta Corte Superior, afastou a responsabilidade solidária, justamente por entender que a imobiliária não integra a cadeia de fornecimento da produção do imóvel, portanto, não responde solidariamente por aspectos relacionados ao contrato de compra e venda"; (V) "a responsabilidade da Agravante está limitada a eventual falha no dever de intermediar o negócio com diligência e prudência, respondendo, apenas, pelos riscos da atividade de corretagem", não se confundindo com os riscos inerentes à incorporação de imóveis, como, por exemplo, entregar a unidade imobiliária no prazo previsto na

promessa de compra e venda. Aponta, ainda, outros julgados dessa Corte que afastariam a responsabilidade solidária da recorrente; (VI) "não há nexo causal que seja capaz de afastar a aplicabilidade das excludentes de responsabilidade do artigo 14, §3º, I e II, do CDC".

Intimados, os recorridos não impugnaram o recurso.

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas, o presente agravo não comporta provimento.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Importa destacar, inicialmente, que não se afirmou, em momento algum, a ausência de prequestionamento do art. 14, §3º, do CDC, apenas se afastou a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC porquanto a parte recorrente pretendeu rediscutir, em sede de aclaratórios, matérias já apreciadas pelo Tribunal a quo, tendo havido o claro pronunciamento sobre as questões indispensáveis ao deslinde da controvérsia dos autos.

Ressaltou-se que a tese referente à ofensa ao art. 14, §3º. I e II, do CDC somente foi ventilada nos segundos embargos de declaração, trazendo nova tese após verificar que a primeira tese de obscuridade não foi acolhida. A questão da legitimidade e solidariedade já havia sido fixada pelo acórdão recorrido, reconhecendo que a recorrente faz parte da cadeia de consumo, respondendo pelas indenizações.

Não pode a parte, não tendo a sua primeira tese sido acolhida pelo acórdão

recorrido, trazer uma segunda tese em embargos de declaração sob a alegação de omissão, quando a poderia ter alegada na primeira oportunidade.

Ademais, o juiz não está obrigado a responder, um a um, os argumentos levantados pelas partes.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SERVIDOR PÚBLICO. REAJUSTE DE 3,17%. LIMITAÇÃO TEMPORAL. MP 2.150-39/2001. FATO SUPERVENIENTE. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Afasta-se a ofensa aos arts. 489, § 1º e 1.022, II, do CPC/2015, na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos, não se podendo, ademais, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.

(...) 4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1720973/PR, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/02/2019, DJe 21/02/2019) AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA NÃO INFIRMADOS. SÚMULA N. 182/STJ.

REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.

2. Não havendo impugnação específica acerca de todos os fundamentos da decisão que deixou de admitir o recurso especial, deve ser aplicado, por analogia, o teor da Súmula 182 deste Tribunal Superior.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual (Súmula 5/STJ), bem como matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1345223/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/02/2019, DJe 19/02/2019) DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA.

DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1330111/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2019, DJe 14/02/2019) AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. RESPONSABILIDADE DA RECORRENTE. OCORRÊNCIA.

REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

(...) 5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1268364/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2018, DJe 01/02/2019)

A tese sustentada pela recorrente é a impossibilidade de ser condenada solidariamente por não integrar a cadeia de consumo e não ter figurado na promessa de compra e venda.

Entretanto, o Tribunal de origem, concluiu pela sua legitimidade passiva, decidindo em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente aos danos causados pelo consumidor, conforme se extrai do seguinte excerto:

Legitimidade passiva. Nas ações derivadas de compromisso de compra e venda de unidades autônomas, tem-se entendido, com inegável acerto, que,

presente a relação de consumo, todas as empresas que atuaram no fornecimento do bem ou na prestação de serviços inerentes e essenciais ao contrato (fls. 34, 69/71 e 264/266) respondem solidariamente pelos prejuízos e danos suportados pelo consumidor, exatamente por terem integrado a cadeia produtiva ou o ciclo de produção, mediante estabelecimento de algum tipo de parceria, cujos exatos contornos não interessam ao consumidor lesado, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

Pouco importa ao consumidor a exata atuação de cada empresa que participou da negociação ou mesmo se todas elas firmaram o contrato. O que revela é a efetiva atuação negocial de cada empresa em qualquer fase ou ciclo de produção do objeto do contrato, incluídas, portanto, todas as corrés. Assim, responsáveis todas as rés por eventuais danos sofridos pelos autores.

A corroborar tal entendimento, cita-se o seguinte precedente do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA. CORRETORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVOLVIMENTO DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL.

1. Ação de indenização por danos materiais.

2. A atual jurisprudência do STJ define que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.

3. Ainda que assim não fosse, observa-se que o Tribunal de origem, com base na análise do contexto fático-probatório dos autos, reconheceu a legitimidade da agravante para figurar no polo passivo da demanda, atestando, ainda, a sua solidariedade para responder pelos danos causados ao adquirente do imóvel pelo injustificado atraso na entrega da obra. A reforma de tal entendimento, com a desconstituição de suas premissas, encontra óbice no enunciado das Súmulas nº 5 e 7, ambas do STJ.

4.[...] 5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1815033/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/12/2019, DJe 05/12/2019)

Do precedente supra citado, extrai-se, ainda, que a reforma do entendimento

apresentado pelo TJSP, corroborando a tese da recorrente no sentido de que não há nexos causal capaz de afastar a aplicabilidade das excludentes de responsabilidade do art. 14, §3º, I e II, do CDC, demandaria, necessariamente, o revolvimento do suporte fático probatório dos autos bem como o reexame das cláusulas contratuais, o que é vedado a esta Corte, nos termos das Súmulas 05 e 07/STJ.

Nesse sentido, ainda, os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, LUCROS CESSANTES E REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PROCEDÊNCIA PARCIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE OS INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

- 1. O entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.*
- 2. No caso, a revisão da conclusão do acórdão recorrido, no sentido de que a corretora, ora recorrente, atuou como parceira comercial, não prescindiria da interpretação de cláusulas contratuais, bem como do reexame de provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.*
- 3. Agravo interno desprovido.*

(AgInt nos EDcl no AREsp 1243517/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018)

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. [...] 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. [...].*

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)

Não se olvida que a discussão sobre prova tem sido admitida nos casos em que se pretenda atribuir qualificação jurídica diversa aos fatos narrados no acórdão, mas para tanto é necessário que seja indicada uma qualificação jurídica que deva ser atribuída a fato ou prova específico, demonstrando-se o equívoco do Tribunal de origem ao atribuir qualificação jurídica diversa ao mesmo fato ou prova.

Assim, a impugnação deste fundamento pressupõe uma estrutura argumentativa específica, indicando-se as premissas fáticas admitidas como verdadeiras pelo Tribunal de origem, a qualificação jurídica atribuída pelo Tribunal de origem e a qualificação jurídica que lhes deveria ter sido efetivamente atribuída.

Não é isto o que se observa na espécie, pois a recorrente afirma que (I) atua de forma autônoma na intermediação, não integrando grupo econômico ou fazendo parte da estrutura organizacional da incorporadora, (II) não ficou evidenciada qualquer confusão patrimonial ou intervenção da agravante na atividade de construção/incorporação; (III) não restou demonstrado o nexo de causalidade entre a conduta da corretora e o dano experimentado pelo consumidor, restando claro que não há como dissociar a apreciação da tese recursal do revolvimento do acervo fático-probatório.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.868.821 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0072389-5

Número de Origem:
11135210920148260100

Sessão Virtual de 03/05/2022 a 09/05/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

RECORRIDO : MARCOS FELIPE BERLOFFA

RECORRIDO : DANIELI SANTOS MARTINS BERLOFFA

ADVOGADO : WAGNER ESTEVES CRUZ - SP279187

INTERES. : JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA

INTERES. : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADOS : DIOGO MOURE DOS REIS VIEIRA - SP238443

MARIANA MARQUES LAGE CARDARELLI - SP240505

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

AGRAVADO : MARCOS FELIPE BERLOFFA

AGRAVADO : DANIELI SANTOS MARTINS BERLOFFA

ADVOGADO : WAGNER ESTEVES CRUZ - SP279187

INTERES. : JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA

INTERES. : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADOS : DIOGO MOURE DOS REIS VIEIRA - SP238443

MARIANA MARQUES LAGE CARDARELLI - SP240505

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/05/2022 a 09 /05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 10 de maio de 2022