



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2002594 - SP (2022/0140776-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MARAISA FATIMA DOS SANTOS SOBRINHO - RJ162314
MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO : ALETHEIA BILO BAIO
AGRAVADO : EVANDRO DA SILVA E SILVA
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE CARVALHO PASSOS - SP316230
ADRIANA APARECIDA GABAS - SP316612
INTERES. : AVANCE PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA
INTERES. : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : FABIO RIVELLI - SP297608
MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA. CONFIGURAÇÃO. SOCIEDADE EMPRESÁRIA QUE INTEGRA O MESMO GRUPO ECONÔMICO DA INCORPORADORA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não há como reconhecer a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, tendo em vista que o Tribunal *a quo* examinou, de forma fundamentada, todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente.

2. Embora o entendimento jurisprudencial desta Casa seja no sentido de que não cabe, a princípio, a responsabilização da corretora por eventual inadimplemento da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária, é certo que, constatado o seu pertencimento ao mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, é possível o reconhecimento da legitimidade passiva *ad causam* da corretora, com base na teoria da aparência. Incidência do enunciado sumular n. 83/STJ.

3. Ademais, não é possível a revisão do entendimento estadual – para afastar a conclusão de que a ora insurgente pertence ao mesmo conglomerado econômico da incorporadora – sem o prévio revolvimento do acervo fático-probatório, providência que esbarra no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte de Uniformização.

4. 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 14/11/2023 a 20/11/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de novembro de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2002594 - SP (2022/0140776-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MARAISA FATIMA DOS SANTOS SOBRINHO - RJ162314
MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO : ALETHEIA BILO BAIO
AGRAVADO : EVANDRO DA SILVA E SILVA
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE CARVALHO PASSOS - SP316230
ADRIANA APARECIDA GABAS - SP316612
INTERES. : AVANCE PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA
INTERES. : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : FABIO RIVELLI - SP297608
MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA. CONFIGURAÇÃO. SOCIEDADE EMPRESÁRIA QUE INTEGRA O MESMO GRUPO ECONÔMICO DA INCORPORADORA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não há como reconhecer a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, tendo em vista que o Tribunal *a quo* examinou, de forma fundamentada, todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente.

2. Embora o entendimento jurisprudencial desta Casa seja no sentido de que não cabe, a princípio, a responsabilização da corretora por eventual inadimplemento da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária, é certo que, constatado o seu pertencimento ao mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, é possível o reconhecimento da legitimidade passiva *ad causam* da corretora, com base na teoria da aparência. Incidência do enunciado sumular n. 83/STJ.

3. Ademais, não é possível a revisão do entendimento estadual – para afastar a conclusão de que a ora insurgente pertence ao mesmo conglomerado econômico da incorporadora – sem o prévio revolvimento do acervo fático-probatório, providência que esbarra no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte de Uniformização.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Global Consultoria Imobiliária Ltda. contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 2.821):

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO PARCIAL DA DECISÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA. CONFIGURAÇÃO. SOCIEDADE EMPRESÁRIA QUE INTEGRA O MESMO GRUPO ECONÔMICO DA INCORPORADORA. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE, EM JUÍZO PARCIAL DE RETRATAÇÃO, E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

Em suas razões, a agravante alega ser inaplicável, à espécie, o enunciado n. 83 da Súmula do STJ, tendo em vista que não pertenceria ao mesmo grupo econômico da corré, bastando a análise da documentação acostada aos autos para se chegar à referida conclusão.

Sustenta que o exame acerca da responsabilidade da corretora, na hipótese de inadimplemento contratual pela incorporadora, não esbarra no verbete sumular n. 7 desta Casa.

Relata a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional.

Sem impugnação (e-STJ, fls. 2.848-2.849).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

No que se refere à suposta negativa de prestação jurisdicional, percebe-se que a alegação não se sustenta, tendo em vista que o Tribunal *a quo* examinou, de forma fundamentada, todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente.

Registre-se, oportunamente, que o órgão julgador não é obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa das teses apresentadas. Deve apenas enfrentar a demanda, atendo-se às matérias essenciais à sua resolução, o que foi feito no caso.

A esse respeito, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. DESVIO DE ENERGIA ELÉTRICA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA FRAUDE. INEXISTÊNCIA DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO APURATÓRIO. NÃO VIOLAÇÃO DOS ARTIGOS 1.022, II, 489, § 1º, II, do CPC/2015. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ.

(...)

2. No tocante ao tema preliminar, não há violação dos arts. 1.022, II, 489, § 1º, II, do CPC/2015, na medida em que não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos, especialmente porque o Tribunal de origem apreciou a demanda de forma clara e precisa, estando bem delineados os motivos e fundamentos que embasam o decisum.

3. Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução, o que ocorreu no caso dos autos. Além disso, não se pode confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.

(...)

7. Agravo Interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.315.137/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 21/9/2023.)

No mais, embora o entendimento jurisprudencial do STJ seja no sentido de que não cabe, a princípio, a responsabilização da corretora por eventual inadimplemento da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária, é certo que, constatado o seu pertencimento ao mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, é possível o reconhecimento da legitimidade passiva *ad causam* da corretora, com base na teoria da aparência.

A título exemplificativo:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. GRUPO ECONÔMICO. VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO ESTATUTO PROCESSUAL CIVIL DE 2015. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO SINGULAR RECONSIDERADA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. CULPA CONCORRENTE CONSTATADA. DANOS MATERIAIS. OMISSÃO CONFIGURADA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM.

1. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "tendo o Tribunal de origem concluído que as empresas pertencem ao mesmo conglomerado econômico, deve ser reconhecida a aplicação da Teoria da Aparência, a qual é amplamente aceita nesta Corte" (AgInt no AREsp 1.698.883/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/10/2020, DJe 17/11/2020).

(...)

4. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt no AREsp n. 2.169.370/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023.)

CONSUMIDOR, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA DE DANOS

MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONFIGURAÇÃO. SOCIEDADE EMPRESÁRIA QUE INTEGRA O MESMO GRUPO ECONÔMICO DAS CORRÉS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. HIPOTECA FIRMADA ENTRE INCORPORADORA E AGENTE FINANCEIRO. GARANTIA DE EMPRÉSTIMO PARA A CONSTRUÇÃO DA OBRA. POSTERIOR CELEBRAÇÃO DE CONTRATO COM O CONSUMIDOR. OFERTA DE PAGAMENTO POR MEIO DE FINANCIAMENTO. FRUSTRAÇÃO PELO NÃO PAGAMENTO PELA INCORPORADORA DO VALOR MÍNIMO DE DESLIGAMENTO (VMD) DA HIPOTECA EXIGIDO PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. INADIMPLENTO CONTRATUAL. CARACTERIZAÇÃO. BOA-FÉ OBJETIVA E DEVER DE INFORMAÇÃO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO. SÚMULA 543/STJ. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. CONFIGURAÇÃO. HIPOSSUFICIÊNCIA DO CONSUMIDOR.

(...)

4. Segundo a jurisprudência desta Corte, tratando-se de relação de consumo, com base na teoria da aparência, tem legitimidade passiva para a causa (ad causam) a sociedade empresária que pertence ao mesmo grupo econômico das sociedades corrés que celebraram o contrato com o consumidor.

(...)

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para, reformando o acórdão recorrido, (I) reconhecer a legitimidade passiva da recorrida ROSSI RESIDENCIAL SA; e (II) declarar a resolução do contrato, por inadimplemento das recorridas, determinando, por consequência, o retorno das partes ao estado anterior, inclusive com a restituição integral, de forma solidária pelas recorridas ao recorrente, dos valores pagos por este em razão da avença.

(REsp n. 1.987.240/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 26/5/2023.)

No caso em estudo, nota-se que o Tribunal originário concluiu que a corretora teria legitimidade passiva para a causa, por pertencer ao mesmo conglomerado econômico da incorporadora.

Veja-se (e-STJ, fls. 2.546-2.547):

A preliminar de ilegitimidade passiva se confunde com o mérito e com ele será analisado.

Consta dos autos que os autores firmaram "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de bem imóvel para entrega futura e outros pactos" com a corré GOLDFARB, em 30/06/2011, para aquisição do apartamento nº 45, da torre 1, do empreendimento denominado "Magnum Residencial", localizado na cidade de Guarulhos/SP (fls. 32/65).

O atraso na entrega do imóvel, reconhecido pela sentença, é fato incontroverso, inexistindo qualquer controvérsia quanto a este.

Embora a apelante não tenha figurado no contrato celebrado com os autores (fls. 32/65), certo é que integrou a cadeia de consumo, tendo em vista que consta o logotipo da AVANCE na proposta para aquisição de imóvel de fls. 30/31.

A meu ver, em que pesem as razões expendidas no recurso, deve-se

estender a todos os envolvidos na cadeia de comercialização de produtos a responsabilidade solidária pelos ressarcimentos devidos ao consumidor, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, restando configurada a legitimidade da recorrente para integrar o polo passivo da demanda.

No mais, o STJ decidiu, no recurso repetitivo REsp 1.551.968-SP, que “tem legitimidade passiva 'ad causam' a incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.”.

Se a incorporadora tem legitimidade para responder demanda em que se pede a restituição dos valores pagos a título de intermediação, a corretora também tem legitimidade para responder por eventuais atrasos impostos pela ré participante do mesmo grupo econômico, nos termos do art. 7º e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, encontrando-se o acórdão recorrido em consonância à jurisprudência desta Casa, inarredável a incidência do verbete sumular n. 83 do STJ, a obstar o reclamo nesse ponto.

Esclareça-se, ao ensejo, não ser possível a revisão do entendimento estadual – para afastar a conclusão de que a ora insurgente pertence ao mesmo conglomerado econômico da incorporadora – sem o prévio revolvimento do acervo fático-probatório, providência que esbarra no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte de Uniformização.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt nos EDcl no REsp 2.002.594 / SP

Número Registro: 2022/0140776-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10153051920148260001 1015305192014826000150000 1015305192014826000150001

Sessão Virtual de 14/11/2023 a 20/11/2023

Relator do AgInt no AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : MARAISA FATIMA DOS SANTOS SOBRINHO - RJ162314

MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311

MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

RECORRIDO : ALETHEIA BILO BAIO

RECORRIDO : EVANDRO DA SILVA E SILVA

ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE CARVALHO PASSOS - SP316230

ADRIANA APARECIDA GABAS - SP316612

INTERES. : AVANCE PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA

ADVOGADOS : MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311

MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

INTERES. : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : MARAISA FATIMA DOS SANTOS SOBRINHO - RJ162314

MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311

MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

AGRAVADO : ALETHEIA BILO BAIO

AGRAVADO : EVANDRO DA SILVA E SILVA
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE CARVALHO PASSOS - SP316230
ADRIANA APARECIDA GABAS - SP316612
INTERES. : AVANCE PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA
INTERES. : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : FABIO RIVELLI - SP297608
MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/11/2023 a 20 /11/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 21 de novembro de 2023