

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1796706 - SP (2019/0036419-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : EUGENIO DE SOUSA MUNIZ
ADVOGADOS : ADILSON NUNES DE LIRA - SP182731
RICARDO SANTOS DE CERQUEIRA - SP206836
INTERES. : SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO E OUTRO(S) -
SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
LEANDRO FERREIRA MAIOLI - SP277258
ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. ABUSIVIDADE. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com compensação por dano moral e reparação por dano material.
2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
7. A cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária é abusiva. Precedentes do STJ.
8. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.
9. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
10. Agravo interno no recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 23 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministra Nancy Andrighi
Relatora

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.796.706 - SP (2019/0036419-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : EUGENIO DE SOUSA MUNIZ
ADVOGADOS : ADILSON NUNES DE LIRA - SP182731
RICARDO SANTOS DE CERQUEIRA - SP206836
INTERES. : SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO E OUTRO(S) - SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
LEANDRO FERREIRA MAIOLI - SP277258
ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de agravo interposto por MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA contra decisão unipessoal que conheceu parcialmente do recurso especial que interpusera para, nessa parte, negar-lhe provimento.

Ação: de rescisão contratual cumulada com compensação por dano moral e reparação por dano material, ajuizada por EUGENIO DE SOUSA MUNIZ, em face da agravante e de SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária, na qual pleiteia seja declarado rescindido o contrato celebrado entre as partes, bem como sejam a agravante e a interessada condenadas a compensar dano extrapatrimonial e a reparar dano material.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para determinar: (i) a rescisão do contrato celebrado entre as partes; (ii) que a agravante e a interessada restituam, solidariamente, ao recorrido todos os valores pagos à título de comissão de corretagem e da taxa para assessoria técnico - imobiliária; (iii) que a interessada restitua ao recorrido todos os valores pagos.

Acórdão: não conheceu das apelações interpostas pelo recorrido e pela interessada e negou provimento à apelação interposta pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

Apelação Cível. Compromisso de compra e venda. Resolução. Atraso na entrega do imóvel (superior aos 180 dias de tolerância previstos em contrato). Sentença que julgou parcialmente procedente a ação, rejeitando os pedidos de indenização por dano moral e em lucros cessantes. Inconformismo das rés e do autor. Apelações do autor e da ré SPE CONVIVA BRISAS DE FERRAZ julgadas desertas ante ausência de recolhimento do preparo recursal (agravo desta Câmara confirmando a decisão interlocutória). Conhecimento do recurso da ré PRONTO MABER. Preliminares de ilegitimidade de parte e falta de interesse de agir rejeitadas. Solidariedade prevista no parágrafo único do art. 7º e §§ 1º e 2º do art. 25, todos do CDC. Sentença mantida. Aplicação do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça. Recurso improvido. (e-STJ Fl. 332)

Embargos de declaração: interpostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 485, VI, 489, § 1º, VI, e § 3º, 927, III, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC/15; 725 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, afirma não ser parte legítima para figurar no polo passivo do presente processo. Sustenta ser válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem. Assevera não ser responsável pelos ônus derivados da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, notadamente com relação à devolução das verbas despendidas a título de comissão de corretagem. Aduz não ser responsável pelos dissabores experimentados pelo recorrido, pois não mantém relação societária com a incorporadora.

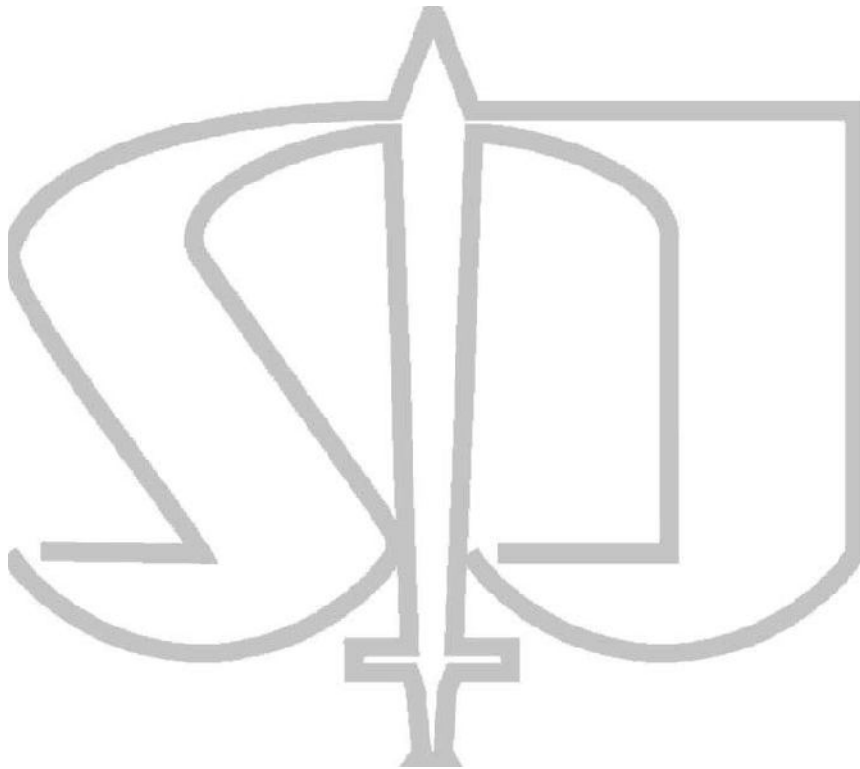
Decisão unipessoal: conheceu parcialmente do recurso especial que interpusera para, nessa parte, negar-lhe provimento.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, além da negativa de prestação jurisdicional, a agravante sustenta que as razões recursais foram devidamente fundamentadas, de modo a afastar a incidência da Súmula 284/STF à espécie. Afirma que os dispositivos arrolados foram prequestionados na origem, ainda que de forma implícita. Aduz ter impugnado todos os fundamentos do acórdão recorrido, de maneira

Superior Tribunal de Justiça

que a aplicação da Súmula 283/STF à hipótese dos autos se revela indevida. Assevera ser desnecessário o revolvimento do acervo fático-probatório carreado aos autos para a análise das razões recursais. Insurge-se contra a aplicação da Súmula 568/STJ à espécie.

É o relatório.



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.796.706 - SP (2019/0036419-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : EUGENIO DE SOUSA MUNIZ
ADVOGADOS : ADILSON NUNES DE LIRA - SP182731
RICARDO SANTOS DE CERQUEIRA - SP206836
INTERES. : SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO E OUTRO(S) - SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
LEANDRO FERREIRA MAIOLI - SP277258
ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. ABUSIVIDADE. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com compensação por dano moral e reparação por dano material.
2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
5. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
7. A cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária é abusiva. Precedentes do STJ.

8. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.
9. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
10. Agravo interno no recurso especial não provido.



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.796.706 - SP (2019/0036419-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : EUGENIO DE SOUSA MUNIZ
ADVOGADOS : ADILSON NUNES DE LIRA - SP182731
RICARDO SANTOS DE CERQUEIRA - SP206836
INTERES. : SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO E OUTRO(S) - SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
LEANDRO FERREIRA MAIOLI - SP277258
ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

A decisão agravada foi assim fundamentada, na parte em que impugnada pela agravante:

- Da violação do art. 1.022 do CPC/15

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

Ademais, a ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 284/STF.

- Da violação do art. 489 do CPC/15

Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489, § 1º, VI, e § 3º, do CPC/15.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 485, VI, e 927, III, do CPC/15 e 725 do CC, indicados como violados, apesar da interposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na espécie, a Súmula 211/STJ.

- Da existência de fundamento não impugnado

A recorrente não impugnou o fundamento utilizado pelo TJ/SP de que "considerando o quanto disposto no art. 7º, parágrafo único 1, e art. 25, §§ 1º 2 e 2º 3, do CDC, segundo os quais a responsabilidade civil é solidária na cadeia de fornecedores, evidente é a legitimidade passiva ad causam da apelante, posto que todas inseridas na cadeia de consumo, ressalvado seu eventual direito de regresso a ser dirigido contra outra corré." (e-STJ Fl. 336) Como esse fundamento não foi impugnado, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, na espécie, a Súmula 283/STF.

- Do reexame de fatos e provas

O Tribunal de origem, amparado nas premissas fáticas dos autos, consignou que "a restituição dos valores pagos abrange a comissão de corretagem e a taxa para assessoria técnico-imobiliária, uma vez que se trata de contrato de adesão (art. 54 da Lei n. 8.078/90) e houve nítida venda casada (art. 39, I, da Lei n. 8.078/90), sem a necessária informação (art. 6º, III, da Lei n. 8.078/90) o que retirou a liberdade de opção por parte do consumidor" (e-STJ Fl. 194). De forma que o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

- Da Súmula 568/STJ

O TJ/SP, ao decidir ser abusiva a cobrança pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: AgInt no AREsp 888.026/SP, Terceira Turma, Dje de 16/02/2017 e AgInt no AgInt no AREsp 903.601/SP, Quarta Turma, Dje de 21/09/2018.

Outrossim, o TJ/SP, ao decidir que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente-comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1114698/AM, Quarta Turma, Dje de 27/06/2018 e AgInt no REsp 1729742/SE, Terceira Turma, Dje de 28/05/2018.

- Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, NEGO-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 932, III e IV, "a", do CPC/15, bem como na Súmula 568/STJ.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro os honorários fixados anteriormente para 15% sobre o valor da condenação.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se. (e-STJ Fl. 645/648)

Pela análise das razões recursais apresentadas no agravo interno, verifica-se que a agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

1. Da violação do art. 1.022 do CPC/15

Consoante consignado na decisão agravada, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

Outrossim, não obstante alegue a agravante que demonstrou a ofensa ao art. 1.022 do CPC/15, verifica-se, da análise de suas razões do recurso especial, que foram tecidas afirmações genéricas de que houve violação ao mencionado artigo, em virtude da rejeição dos embargos de declaração.

Não foram especificamente apontadas, todavia, as supostas omissões, contradições, erros ou obscuridades em que incorreria o acórdão recorrido, bem como a relevância desses aspectos para a solução da lide. Incidente, pois, a Súmula 284/STF.

2. Da violação do art. 489 do CPC/15

De outra parte, conforme expresso na decisão agravada, as questões de mérito foram devidamente analisadas e discutidas pela Corte estadual, tendo sido corretamente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não havendo que se falar em violação do art. 489, § 1º, VI, e § 3º, do CPC/15.

3. Da ausência de prequestionamento

Ademais, os arts. 485, VI, e 927, III, do CPC/15 e 725 do CC não foram objeto de expresse prequestionamento pelo Tribunal de origem, apesar da interposição de embargos de declaração, o que importa na incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

Ressalto ainda que, nos termos da reiterada jurisprudência do STJ, para que se tenha por prequestionada determinada matéria, é necessário que a questão tenha sido objeto de debate à luz da legislação federal indicada, com a imprescindível manifestação pelo Tribunal de origem, que deverá emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais, ao decidir por sua aplicação ou afastamento em relação a cada caso concreto, o que não se deu na espécie.

Outrossim, o art. 1.025 do CPC/15 dispõe que serão incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o Tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade. Entretanto, na situação posta em análise, não há existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, o que impede a inclusão dos dispositivos mencionados no bojo do acórdão impugnado para fins de prequestionamento da matéria.

4. Da Súmula 283/STF

De fato, a agravante não impugnou o fundamento utilizado pelo TJ/SP de que *"considerando o quanto disposto no art. 7º, parágrafo único 1, e art. 25, §§ 1º 2 e 2º 3, do CDC, segundo os quais a responsabilidade civil é solidária na cadeia de fornecedores, evidente é a legitimidade passiva ad causam da apelante, posto que todas inseridas na cadeia de consumo, ressalvado seu eventual direito de regresso a ser dirigido contra outra corré"* (e-STJ Fl. 336). Como esse fundamento não foi impugnado, deve-se manter o acórdão recorrido.

De rigor, portanto, a manutenção da Súmula 283/STF à espécie.

5. Do reexame de fatos e provas

Acerca da inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, quanto à possibilidade de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, tem-se que o Tribunal de origem ao manifestar-se acerca da matéria entendeu que:

(...)

"Ainda é notório que esses serviços de corretagem e administração são feitos pelo empreendedor, que disponibiliza stand de vendas para que terceira pessoa (no caso, a apelante, por meio de seus corretores) negocie e efetue as propostas de compra e venda. Tais serviços são feitos por contrato de prestação de serviços entre a empreendedora e a sociedade que disponibiliza os profissionais para prestarem tais serviços, e muitas vezes se trata até mesmo de um ramo especializado pertencente ao mesmo grupo societário da empreendedora ou construtora. Disso resulta que a remuneração desses profissionais vem sendo repassada aos compromissários compradores das unidades colocadas à venda.

O artigo 723 do Código Civil diz que "o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência".

Logo, considerando o quanto disposto no art. 7º, parágrafo único 1, e art. 25, §§ 1º 2 e 2º 3, do CDC, segundo os quais a responsabilidade civil é solidária na cadeia de fornecedores, evidente é a legitimidade passiva ad causam da apelante, posto que todas inseridas na cadeia de consumo, ressalvado seu eventual direito de regresso a ser dirigido contra outra corré.

Ada Pellegrini Grinover e outros, in "Código Brasileiro de Defesa do Consumidor" Comentado pelos autores do anteprojeto, 2ª ed., Rio de Janeiro, Forense Universitária, p. 75, ensina que:

"Trata-se de um aspecto dos mais relevantes em termos de responsabilidade civil dos que causarem danos a consumidores ou terceiros não envolvidos em dada relação de consumo. Com o a responsabilidade é objetiva, decorrente da simples colocação no mercado de determinado produto ou prestação de dado serviço, ao consumidor é conferido o direito de intentar medidas contra todos os que estiverem na cadeia de responsabilidade que propiciou a colocação do mesmo produto no mercado ou então a prestação do serviço." Em igual sentido, os ensinamentos de Rizzato Nunes, in "Comentários ao Código de Defesa do Consumidor", 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 421:

"Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de responsabilidade civil objetiva instituído no CDC impõe ampla solidariedade

aos partícipes do ciclo de produção. Com o a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor.” Disso tudo se infere que, ao consumidor, é assegurado o direito de voltar-se contra todos os que estiverem na cadeia de responsabilidade que lhe causaram danos, seja na esfera de prestação de serviços ou na de fornecimento de produtos.

Uma vez não tendo sido concluída em tempo hábil, como esperado, a obra, deve assim, responder também a imobiliária quanto aos prejuízos advindos ao adquirente pelo atraso na entrega do empreendimento, portanto, e ainda, pela devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI (se verificado ser o caso dessa devolução).

E ainda, presente o interesse de agir, pois sem o ajuizamento da ação, na esfera administrativa, o autor não lograria obter com sucesso as pretensões deduzidas na inicial, mormente a devolução da comissão de corretagem e taxa SATI, em razão do atraso verificado na entrega do imóvel". (e-STJ Fls. 335/337) (...)

E, conforme consignado na decisão agravada, observa-se que o Tribunal a quo ao apreciar a questão, baseou-se no conjunto fático-probatório dos autos, pelo que, rever aquele entendimento é obstado devido a aplicação da Súmula 7 desta Corte.

Frise-se, por oportuno, que, na hipótese em tela, não se cuida de valoração de prova, o que é viável no âmbito do recurso especial, mas de reapreciação da prova buscando sufragar reforma na convicção do julgador sobre o fato, para, *in casu*, se ter como não provado o que a Corte de origem afirmou estar.

6. Da Súmula 568/STJ

O TJ/SP, ao decidir ser abusiva a cobrança pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: AgInt no AREsp 888.026/SP, Terceira Turma, Dje de 16/02/2017 e AgInt no AgInt no AREsp 903.601/SP, Quarta Turma, Dje de 21/09/2018.

Outrossim, a Corte Estadual, ao decidir que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do

Consumidor, deve ocorrer a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente-comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1114698/AM, Quarta Turma, DJe de 27/06/2018 e AgInt no REsp 1729742/SE, Terceira Turma, DJe de 28/05/2018.

7. Da divergência jurisprudencial

Quanto ao dissídio jurisprudencial, verifica-se que entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.796.706 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0036419-0

Número de Origem:
10905188820158260100

Sessão Virtual de 17/09/2019 a 23/09/2019

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

RECORRIDO : EUGENIO DE SOUSA MUNIZ

ADVOGADOS : ADILSON NUNES DE LIRA - SP182731

RICARDO SANTOS DE CERQUEIRA - SP206836

AGRAVANTE : SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO E OUTRO(S) - SP232070

JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907

LEANDRO FERREIRA MAIOLI - SP277258

ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676

AGRAVADO : EUGENIO DE SOUSA MUNIZ

ADVOGADOS : ADILSON NUNES DE LIRA - SP182731

RICARDO SANTOS DE CERQUEIRA E OUTRO(S) - SP206836

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPROMISSO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

AGRAVADO : EUGENIO DE SOUSA MUNIZ

ADVOGADOS : ADILSON NUNES DE LIRA - SP182731

RICARDO SANTOS DE CERQUEIRA - SP206836

INTERES. : SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO E OUTRO(S) - SP232070

JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907

LEANDRO FERREIRA MAIOLI - SP277258

ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 23 de setembro de 2019