SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1829360 - SP (2019/0224468-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA
AGRAVANTE	:	BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS	:	RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118
		LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A
		THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER - DF021799
		FABIO RIVELLI - SP297608
		THIAGO FERNANDES DA SILVA - DF045502
AGRAVADO	:	JULIANA ROSENTHAL KNOEPFELMACHER
AGRAVADO	:	MARCELO KNOEPFELMACHER
ADVOGADOS	:	RUI CELSO REALI FRAGOSO - SP060332
		RICARDO DE DEO FRAGOSO - SP331956
INTERES.	:	TRILOGIE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
INTERES.	:	MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA ALUGUEL. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM RESSARCIMENTO. FIGURA DO INVESTIDOR OCASIONAL. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS PARA ORIGEM. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, "*o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor*" (REsp 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe de 6/3/2019). Essa é a situação dos autos.

2. Outrossim, a questão referente à incidência da norma específica da Lei 4.591/64 deve ser analisada pelo Tribunal de Justiça, com o retorno dos autos para a origem, sob pena de supressão de instância.

3. Agravo interno desprovido. Manutenção da decisão que deu parcial provimento ao recurso especial dos autores da demanda, ora agravados, determinando o retorno dos autos para o Tribunal de Justiça.

Documento eletrônico VDA44543677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 26/11/2024 21:48:56
Publicação no DJEN/CNJ de 29/11/2024. Código de Controle do Documento: 1267b3b0-c1a6-4c20-a878-793c551e6461

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/11/2024 a 11/11/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 26 de novembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA44543677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 26/11/2024 21:48:56
Publicação no DJEN/CNJ de 29/11/2024. Código de Controle do Documento: 1267b3b0-c1a6-4c20-a878-793c551e6461

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1829360 - SP (2019/0224468-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA
AGRAVANTE	:	BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS	:	RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118
		LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A
		THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER - DF021799
		FABIO RIVELLI - SP297608
		THIAGO FERNANDES DA SILVA - DF045502
AGRAVADO	:	JULIANA ROSENTHAL KNOEPFELMACHER
AGRAVADO	:	MARCELO KNOEPFELMACHER
ADVOGADOS	:	RUI CELSO REALI FRAGOSO - SP060332
		RICARDO DE DEO FRAGOSO - SP331956
INTERES.	:	TRILOGIE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
INTERES.	:	MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA ALUGUEL. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM RESSARCIMENTO. FIGURA DO INVESTIDOR OCASIONAL. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS PARA ORIGEM. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, "*o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor*" (REsp 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe de 6/3/2019). Essa é a situação dos autos.

2. Outrossim, a questão referente à incidência da norma específica da Lei 4.591/64 deve ser analisada pelo Tribunal de Justiça, com o retorno dos autos para a origem, sob pena de supressão de instância.

3. Agravo interno desprovido. Manutenção da decisão que deu parcial provimento ao recurso especial dos autores da demanda, ora agravados, determinando o retorno dos autos para o Tribunal de Justiça.

Documento eletrônico VDA44069161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/11/2024 01:17:08
Código de Controle do Documento: cb3ac159-e3e2-4231-9194-2df7c7892921

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA (fls. 768-772), sucedida, por incorporação, pelo BANCO PAN S/A (fl. 485), inconformada com a decisão de fls. 763-765, que deu parcial provimento ao recurso especial interposto por MARCELO KNOEPFELMACHER e JULIANA ROSENTHAL KNOEPFELMACHER, para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que prossiga no julgamento do feito, nos termos da jurisprudência do STJ, no sentido de que se aplica o CDC à espécie, dado que, não obstante o imóvel ter sido adquirido para aluguel, os compradores, pessoas físicas, são, sim, consumidores (investidores ocasionais).

Em suas razões, a parte agravante aponta que "*a decisão merece ser reformada, para que seja desprovido o recurso especial, em razão de fundamento autônomo, apontado em todas as manifestações do ora agravante (da contestação às contrarrazões ao recurso especial), para a não aplicação da regra do art. 7º, parágrafo único, do CDC, ao caso dos autos. É que há regra específica, inserta no art. 31-A, § 12, da Lei 4.591, de 1964, a afastar a regra geral constante do Código de Defesa do Consumidor*" (fls. 768-769).

Afirma, também, que "(...) *as instituições financeiras que os financiam não se tornam solidariamente responsáveis pelos danos causados aos consumidores, permanecendo a responsabilidade exclusiva da incorporadora ou da construtora. 6. A regra geral de responsabilidade solidária entre todos os participantes da cadeia de fornecimento, nas relações de consumo, consta do art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.(...)"* (fl. 769).

Intimados, MARCELO KNOEPFELMACHER e JULIANA ROSENTHAL KNOEPFELMACHER apresentaram impugnação às fls. 776-789, pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia em estabelecer se incide o Código de Defesa do Consumidor, nos casos de compra e venda de imóvel, ainda que o comprador utilize o bem para investimento (aluguel).

O Tribunal de Justiça de São Paulo, analisando a controvérsia dos autos, concluiu que, por não ser o destinatário do imóvel, no caso, não há que se falar em incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor. A título elucidativo, confira-se (fl. 605, e-STJ):

> *"Em primeiro lugar, note-se que o CDC não se aplica à relação entre as partes, visto que os próprios Apelados admitiram que compraram os imóveis para exploração comercial:*

Documento eletrônico VDA44069161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/11/2024 01:17:08
Código de Controle do Documento: cb3ac159-e3e2-4231-9194-2df7c7892921

> ***"Oportuno esclarecer, desde já, que os Autores [Apelados] adquiriram o imóvel como forma de investimento, tendo em vista que residem e trabalham na cidade de São Paulo/SP, e pretendiam destinar o imóvel à locação" (fls. 02).***
> *À medida que o imóvel não os Apelados não seriam destinatários finais do imóvel, entendo que não se enquadram à categoria de consumidor (CDC 2º "Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final") e que o CDC não se aplica à relação.*
> *Afastada a aplicação do CDC, afere-se a responsabilidade do banco Apelante pelas regras gerais do Código Civil, que impõe o dever de indenizar a quem tenha causado prejuízo (CC 186) ou faltado com uma obrigação (CC 389)."*

Sobre o tema, a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "*o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor*" (REsp 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe de 6/3/2019).

Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. REQUISITOS DE RELAÇÃO CONSUMERISTA. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. CORRETORA. FALHA NA INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESCARACTERIZAÇÃO SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESSARCIMENTO DAS DESPESAS DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83/STJ INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DIREITO À REPETIÇÃO DAS DESPESAS DE INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.*
> *2. Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019), essa é a situação dos autos. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado*

Documento eletrônico VDA44069161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/11/2024 01:17:08
Código de Controle do Documento: cb3ac159-e3e2-4231-9194-2df7c7892921

pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
(...)
7. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.595.167/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. SALA COMERCIAL ADQUIRIDA NA PLANTA PARA FINS DE INVESTIMENTO. DIFERENÇA DE 1,9667 METROS QUADRADOS NA ÁREA REAL. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CABIMENTO. TEORIA FINALISTA MITIGADA. PRETENSÃO DE ENQUADRAR A COMPRA E VENDA COMO "AD MENSURAM". IMPOSSIBILIDADE. DIFERENÇA DE METRAGEM QUE ESTÁ AQUÉM DA MARGEM FIXADA PELO ART. 500, § 1º DO CC. CARACTERIZAÇÃO DE COMPRA E VENDA "AD CORPUS". RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.
1. Aplica-se o NCPC a este julgamento, 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 questão trazida a debate consiste em saber de quem é a responsabilidade pela rescisão da compra e venda, na hipótese de diferença de metragem entre aquela definida no contrato e a constante no Registro de Imóveis.
3. Esta Corte Superior perfilha o posicionamento de que se admite a utilização do Código de Defesa do Consumidor para amparar, concretamente, o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), pois ele não desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.
4. Conquanto exista relação de consumo, a compra e venda, no caso sub judice, não se qualifica como "ad mensuram", pois o negócio envolveu coisa delimitada (sala comercial), sem apego as suas exatas medidas. A referência à medida, no contrato, foi meramente enunciativa, não sendo decisiva como fator da aquisição.
5. A própria lei faz a presunção de que a compra deve ser considerada "ad corpus" quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada (art. 500, §1º do CC), que é o caso dos autos, em que a diferença equivale apenas a 1,96% da área do imóvel, o que não inviabiliza, nem tampouco prejudica a utilização do bem para o fim esperado. Assim, a pretensa resolução contratual com atribuição de culpa à Construtora não se justifica.
6. Recurso especial não provido.
(REsp n. 2.021.711/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

Assim, estando a decisão em confronto com a jurisprudência desta Corte, quanto à possibilidade de incidência do CDC, a decisão que determinou o retorno dos autos para a origem deve ser mantida.

Outrossim, a questão referente à aplicação da norma específica em detrimento da legislação consumerista deve ser analisada na origem, sob pena de supressão de instâncias.

Documento eletrônico VDA44069161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/11/2024 01:17:08
Código de Controle do Documento: cb3ac159-e3e2-4231-9194-2df7c7892921

Com essas considerações, conclui-se que o recurso não merece prosperar.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA44069161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/11/2024 01:17:08
Código de Controle do Documento: cb3ac159-e3e2-4231-9194-2df7c7892921

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.829.360 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0224468-3

Número de Origem:
10188680620178260554

Sessão Virtual de 05/11/2024 a 11/11/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: JULIANA ROSENTHAL KNOEPFELMACHER
RECORRENTE	: MARCELO KNOEPFELMACHER
ADVOGADOS	: RUI CELSO REALI FRAGOSO - SP060332
	RICARDO DE DEO FRAGOSO - SP331956
RECORRIDO	: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA
RECORRIDO	: BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS	: LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A
	THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER - DF021799
	FABIO RIVELLI - SP297608
	THIAGO FERNANDES DA SILVA - DF045502
	RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118
INTERES.	: TRILOGIE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
INTERES.	: MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA

Documento eletrônico VDA44418265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 12/11/2024 00:30:19
Código de Controle do Documento: f02934c7-fa89-4a6e-82d6-d287681416a9

AGRAVANTE	: BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS	: RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118
	LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A
	THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER - DF021799
	FABIO RIVELLI - SP297608
	THIAGO FERNANDES DA SILVA - DF045502
AGRAVADO	: JULIANA ROSENTHAL KNOEPFELMACHER
AGRAVADO	: MARCELO KNOEPFELMACHER
ADVOGADOS	: RUI CELSO REALI FRAGOSO - SP060332
	RICARDO DE DEO FRAGOSO - SP331956
INTERES.	: TRILOGIE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
INTERES.	: MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/11/2024 a 11/11/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de novembro de 2024

Documento eletrônico VDA44418265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 12/11/2024 00:30:19
Código de Controle do Documento: f02934c7-fa89-4a6e-82d6-d287681416a9