SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2002476 - SP (2022/0140004-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	JULIANA DOSATTI SANTOIA DUARTE
AGRAVANTE	:	DENIS FUSCO DUARTE
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE PASERO - SP095232
		LUIZ FRANCISCO GARCIA LUONGO - SP271054
AGRAVADO	:	BELLA CASA IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	THAILCE CRISTINA ANTONIO - SP323423

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE DEFEITO NO SERVIÇO PRESTADO PELA CORRETORA DE IMÓVEL. AFASTAMENTO DE SUA RESPONSABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. PREMISSAS DO JULGADO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O julgado não evidencia nenhum ato ilícito ou serviço defeituoso praticado pela corretora de imóvel. Com base nesse contexto, afastou sua responsabilidade solidária para responder por valores recebidos pelos vendedores ou outras indenizações, sendo caso apenas de condená-la a restituir, de forma simples, os valores recebidos. Essas ponderações foram fundadas na apreciação fático-probatória da causa, ocasionando o óbice da Súmula 7/STJ – que incide sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil" (AgInt no REsp 1.779.271/SP, Rel. p/ acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 25/6/2021). Aplicação do óbice da Súmula 83/STJ.

3. 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 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA33437777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/08/2022 13:43:18
Código de Controle do Documento: a65d0344-c63c-4a05-bb59-9d6f4b2bbfc0

Brasília, 15 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA33437777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/08/2022 13:43:18
Código de Controle do Documento: a65d0344-c63c-4a05-bb59-9d6f4b2bbfc0

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2002476 - SP (2022/0140004-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	JULIANA DOSATTI SANTOIA DUARTE
AGRAVANTE	:	DENIS FUSCO DUARTE
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE PASERO - SP095232
		LUIZ FRANCISCO GARCIA LUONGO - SP271054
AGRAVADO	:	BELLA CASA IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	THAILCE CRISTINA ANTONIO - SP323423

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE DEFEITO NO SERVIÇO PRESTADO PELA CORRETORA DE IMÓVEL. AFASTAMENTO DE SUA RESPONSABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. PREMISSAS DO JULGADO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O julgado não evidencia nenhum ato ilícito ou serviço defeituoso praticado pela corretora de imóvel. Com base nesse contexto, afastou sua responsabilidade solidária para responder por valores recebidos pelos vendedores ou outras indenizações, sendo caso apenas de condená-la a restituir, de forma simples, os valores recebidos. Essas ponderações foram fundadas na apreciação fático-probatória da causa, ocasionando o óbice da Súmula 7/STJ – que incide sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil" (AgInt no REsp 1.779.271/SP, Rel. p/ acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 25/6/2021). Aplicação do óbice da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JULIANA DOSATTI SANTOIA DUARTE e DÊNIS FUSCO DUARTE contra a decisão desta relatoria de fls. 379-382 (e-STJ), que negou provimento ao recurso especial.

O apelo especial foi fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiram contra acórdão do Tribunal de Justiça São Paulo assim

Documento eletrônico VDA33228036 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:11
Código de Controle do Documento: 2a175bdd-e717-4f37-ad37-be249ac5a786

ementado (e-STJ, fl. 257):

> RESCISÃO CONTRATUAL. Compromisso de Compra e Venda. Sentença de procedência para declarar a resolução do contrato de compra e venda, por culpa dos réus e condená-los, solidariamente, ao pagamento de R$ 140.000,00 (valor já em dobro das arras),indenização por dano material de R$ 3.500,00 e indenização por dano moral de R$ 5.000,00, para cada autor. Apela a ré sustentando nulidade de citação dos proprietários Márcio e Milena, sob o argumento de que o aviso de recebimento teria sido recebido por terceira pessoa, no mérito, alega que houve a efetiva aproximação dos clientes, não havendo que se falar em restituição da parcela de corretagem, descabe impor à empresa a restituição de valores por ela não recebido, sobretudo em dobro, pugna seja afastada a condenação por danos morais. Cabimento parcial. Afastada a preliminar de nulidade da citação, assim como a solidariedade da corré Bella Casa e determinada apenas a restituição simples do valor recebido a título de corretagem. A corretora deve sim responder pela restituição dos valores por ela recebidos, mas não pode ser compelida a restituir os valores auferidos pelos promitentes vendedores, sendo descabida impor a ela o pagamento em dobro de quaisquer valores, ou mesmo de verba indenizatória. Referidos pagamentos devem ser mantidos, em sua integralidade aos proprietários, revéis, e que deram azo ao desfazimento do contrato. Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 341-343).

No recurso especial, os recorrentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 722 e 723 do CC; e 14 do CDC.

Esclareceram que se opuseram ao acórdão que afastou a solidariedade da corretora de imóveis. Frisaram que esse entendimento foi equivocado, tendo em vista a prestação de serviço de corretagem defeituoso, consistente na ausência de informações pertinentes ao contrato. Logo, a empresa também deveria responder pelos danos reconhecidos na sentença.

Enfatizaram que, ao buscarem financiamento, os insurgentes tomaram conhecimento de que os vendedores do imóvel figuravam como executados em 9 (nove) execuções judiciais, motivo pelo qual a aquisição poderia configurar fraude contra credores, prejudicar a transação, causando-lhes prejuízo, e responder pela evicção, sendo certo que a recomendação pela desistência do negócio somente aconteceu após a contratação de assessoria especializada. Requereram o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 270-295).

Admitido o apelo especial, foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 379-382).

Contra esse *decisum* protocolam os insurgentes agravo interno. Reforçam a argumentação constante no recurso especial acima sumariada. Frisam que a solução

Documento eletrônico VDA33228036 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:11
Código de Controle do Documento: 2a175bdd-e717-4f37-ad37-be249ac5a786

adequada do caso não perpassa pela análise de fatos e provas, de maneira que não caberia a incidência da Súmula 7/STJ. Além disso, pontuam que a correta qualificação jurídica do acervo fático-probatório é cabível em apelo especial. Destacam que o acórdão de origem não está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior – inaplicabilidade da Súmula 83/STJ.

Aduzem que os fatos concretos não deixam dúvidas acerca da aplicação do art. 723 do CC. Destarte, mencionam ser inegável que a venda de imóvel em situação irregular configura prática de ato ilícito, consubstanciada na ausência de informações indispensáveis à segurança do negócio (certidões e explicações acerca das ações executórias contra os vendedores), acarretando a responsabilidade solidária da imobiliária que fez a intermediação do contrato, na condição de prestadora de serviços que não apresentaram resultados satisfatórios e causaram danos patrimoniais e morais ao consumidor. Pugnam pelo provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 384-397).

Contraminuta apresentada vindicando a manutenção da decisão agravada e a aplicação da multa (e-STJ, fls. 401-406).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando a controvérsia, não se observam razões para o provimento deste recurso interno.

Com efeito, não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual.

O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pelos insurgentes. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a questionamentos das partes, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorreu nos autos.

O julgado não evidencia nenhum ato ilícito ou serviço defeituoso praticado pela corretora de imóvel. Com base nesse contexto, afastou sua responsabilidade solidária para responder por quantias recebidas pelos vendedores ou outras indenizações, sendo caso apenas de condená-la a restituir, de forma simples, os valores recebidos.

Veja-se (e-STJ, fls. 258-259):

> A corré Bella Casa é corretora imobiliária, contratada para efetuar a aproximação de clientes e viabilizar a contratação, de modo que, descabe

Documento eletrônico VDA33228036 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:11
Código de Controle do Documento: 2a175bdd-e717-4f37-ad37-be249ac5a786

> carrear a ela a solidariedade pelos atos de seus clientes, sob pena de impor à corretora os ônus da evicção.
> A empresa deve sim responder pela restituição dos valores por ela recebidos, mas não pode ser compelida a restituir os valores auferidos pelos promitentes vendedores.
> Na mesma toada, descabe impor à corretora o pagamento em dobro de quaisquer valores, ou mesmo de verba indenizatória. Referidos pagamentos devem ser mantidos, em sua integralidade aos proprietários, revéis, e que deram azo ao desfazimento do contrato. Incumbe à Bella Casa Imóveis a restituição, de forma simples, dos valores por ela recebidos a título de pagamento pela aproximação dos clientes.
> Ante o exposto, pelo meu voto, dá-se parcial provimento ao recurso, para afastar a solidariedade e determinar à Corré Bella Casa a restituição simples do valor recebido a título de corretagem.

Essas ponderações foram fundadas na apreciação fático-probatória da causa, ocasionando o óbice da Súmula 7/STJ, que incide sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Na mesma linha do aresto da segunda instância, observem-se (Súmula 83/STJ):

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO CONSUMIDOR. PREQUESTIONAMENTO FICTO NÃO CONFIGURADO. AGRAVO DESPROVIDO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM. AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
> 1. O prequestionamento é indispensável ao conhecimento das questões apresentadas ao Superior Tribunal de Justiça, ainda que se trate de matéria de ordem pública. Precedentes (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, j. 4/4/2017, DJe de 10/4/2017).
> 2. "Em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil" (AgInt no REsp 1779271/SP, Rel. p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, j. em 1º/6/2021, DJe de 25/6/2021).
> 3. No caso dos autos, foi atribuída à corretora responsabilidade por fato estranho ao serviço de intermediação, não lhe sendo imputada nenhuma falha na prestação do serviço de corretagem ou seu envolvimento nas atividades de incorporação e construção do imóvel. Tampouco se diz ser a corretora sociedade empresária do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra.
> 4. Dessa forma, não é possível o enquadramento da agravante como integrante da cadeia de consumo, a justificar sua responsabilização, de forma solidária, pela devolução dos valores gastos pelos consumidores.
> 5. Agravo interno provido, com parcial provimento do recurso especial (AgInt no REsp n. 1.770.662/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe

Documento eletrônico VDA33228036 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:11
Código de Controle do Documento: 2a175bdd-e717-4f37-ad37-be249ac5a786

de 25/4/2022.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.
> 1. Quanto à alegada violação aos art. 141 e 492 do CPC/15, a ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, obrigatória a incidência da Súmula 211 do STJ.
> 2. Afasta-se a incidência da Súmula 83/STJ ante a mudança de entendimento dessa Corte.
> 2.1. "Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente." (AgInt no REsp 1779271/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 25/06/2021).
> 3. Agravo interno parcialmente provido para reconsiderar em parte a decisão monocrática e, no ponto, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial a fim de reconhecer a ausência de responsabilidade solidária da corretora agravante (AgInt no AREsp n. 1.929.585/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 24/2/2022.)

Nesse sentido, ao contrário do que alegam os agravantes, o *decisum* estadual está sim em sintonia plena com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (Súmula 83/STJ).

Não se constata quadro de má-fé ou intuito meramente protelatório com o manejo deste recurso, portanto não cabe a fixação de multa em desfavor dos recorrentes.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA33228036 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 02/08/2022 16:55:11
Código de Controle do Documento: 2a175bdd-e717-4f37-ad37-be249ac5a786

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.002.476 / SP

Número Registro: 2022/0140004-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10758467520158260100 10758467520158260100050000

Sessão Virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: JULIANA DOSATTI SANTOIA DUARTE
RECORRENTE	: DENIS FUSCO DUARTE
ADVOGADOS	: ALEXANDRE PASERO - SP095232
	LUIZ FRANCISCO GARCIA LUONGO - SP271054
RECORRIDO	: BELLA CASA IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: THAILCE CRISTINA ANTONIO - SP323423

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JULIANA DOSATTI SANTOIA DUARTE
AGRAVANTE	: DENIS FUSCO DUARTE
ADVOGADOS	: ALEXANDRE PASERO - SP095232
	LUIZ FRANCISCO GARCIA LUONGO - SP271054
AGRAVADO	: BELLA CASA IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: THAILCE CRISTINA ANTONIO - SP323423

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA33427304 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/08/2022 05:34:00
Código de Controle do Documento: 91a7f574-e26e-41fb-84e2-6312bd18b6ad

Brasília, 16 de agosto de 2022

Documento eletrônico VDA33427304 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/08/2022 05:34:00
Código de Controle do Documento: 91a7f574-e26e-41fb-84e2-6312bd18b6ad