



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2165709 - SP (2022/0210663-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JULIO FLAVIO FIORE
ADVOGADOS : MARCOS TOMANINI - SP140252
LARISSA TOBIAS TOMANINI - SP358208
AGRAVADO : BANCO PAN S.A. - SUCESSOR
ADVOGADOS : GUSTAVO CESAR TERRA TEIXEIRA - SP178186
FABIO RIVELLI - SP297608
FABIO RIVELLI - GO039552
AGRAVADO : MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO : TRILOGIE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. OBRA. ATRASO. CADEIA DE CONSUMO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. EMPRÉSTIMO. CREDOR HIPOTECÁRIO. ILEGITIMIDADE. AUSÊNCIA. SOLIDARIEDADE. NATUREZA. DO CONTRATO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
1. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem, que afastou a solidariedade do agente financiador do empreendimento imobiliário em virtude das circunstâncias fáticas do autos e da interpretação da natureza do contrato firmado entre as construtoras e o credor hipotecário, demandaria o reexame das provas dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos obstados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
2. A errônea valoração da prova que dá ensejo à excepcional intervenção do Superior Tribunal de Justiça na questão decorre de falha na aplicação de norma ou princípio no campo probatório, não das conclusões alcançadas pelas instâncias ordinárias com base nos elementos informativos do processo.
3. Agravo interno 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, em sessão virtual de 30/05/2023 a 05/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 05 de junho de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2165709 - SP (2022/0210663-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JULIO FLAVIO FIORE
ADVOGADOS : MARCOS TOMANINI - SP140252
LARISSA TOBIAS TOMANINI - SP358208
AGRAVADO : BANCO PAN S.A. - SUCESSOR
ADVOGADOS : GUSTAVO CESAR TERRA TEIXEIRA - SP178186
FABIO RIVELLI - SP297608
FABIO RIVELLI - GO039552
AGRAVADO : MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO : TRILOGIE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. OBRA. ATRASO. CADEIA DE CONSUMO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. EMPRÉSTIMO. CREDOR HIPOTECÁRIO. ILEGITIMIDADE. AUSÊNCIA. SOLIDARIEDADE. NATUREZA. DO CONTRATO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
1. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem, que afastou a solidariedade do agente financiador do empreendimento imobiliário em virtude das circunstâncias fáticas do autos e da interpretação da natureza do contrato firmado entre as construtoras e o credor hipotecário, demandaria o reexame das provas dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos obstados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
2. A errônea valoração da prova que dá ensejo à excepcional intervenção do Superior Tribunal de Justiça na questão decorre de falha na aplicação de norma ou princípio no campo probatório, não das conclusões alcançadas pelas instâncias ordinárias com base nos elementos informativos do processo.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JÚLIO FLÁVIO FIORE contra a decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Em suas razões (fls. 643/650, e-STJ), o agravante defende a não incidência da Súmula nº 7/STJ, "(...) pois as provas já estão presentes nos autos e é permitida a REVALORAÇÃO DO CONTRATO CELEBRADO ENTRE A BM E as demais Rés" (fl. 647, e-STJ).

No ponto, aduz que pretende

"(...) a análise de novos fundamentos ou novas provas ou o reexame de per si, e sim, a análise da violação do art. 7º do CDC, que prevê a solidariedade entre as fornecedoras e a cadeia de fornecedores, com a reavaliação das provas existentes que são unânimes na existência de uma

efetiva PARCERIA entre as Rés, além da posição de financiadora da obra" (fl. 647, e-STJ).

Afirma que

(...) a Brazilian Mortgages não se limitou a financiar o empreendimento e/ou emprestar recursos às construtoras. Ela se tornou verdadeira sócia do empreendimento ao celebrar, em 30 de novembro de 2007, acordo comercial com as demais rés e que se encontra juntado aos autos e não foi devidamente VALORADO, nem mesmo as demais provas como a notificação extrajudicial e os e-mails da Brazilian Mortgages aos adquirentes, que em conjunto trazem com clareza a posição de mais que financiadora da obra, uma verdadeira PARCEIRA e sócia do empreendimento" (fl. 648, e-STJ).

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte adversa ofereceu impugnação (fls. 653/695, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece acolhida.

Na origem, Júlio Flávio Fiori ajuizou ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por lucros cessantes e dano moral, contra Molnar Construtora e Incorporadora LTDA., Trilogie SPE Empreendimento Imobiliário LTDA. e Brazilians Mortgages Companhia Hipotecária.

Naquela oportunidade, sustentou, em síntese, ter adquirido várias unidades imobiliárias, ainda na planta, mas a obra não foi concluída na data do contrato. Assim, pleiteou que as rés fossem condenadas a terminar a obra e a indenizá-lo por perdas e danos.

No que ora interessa, o juiz de direito extinguiu o feito, sem resolução do mérito, em relação à ré Brazilians Mortgages Companhia Hipotecária, por ilegitimidade de parte passiva, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil, por ausência de solidariedade com as demais rés.

No ponto, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo confirmou a sentença com os seguintes fundamentos:

"(...)

*De outro lado, vislumbra-se que **o instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel** e para desenvolvimento e construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária, cessão fiduciária de recebíveis imobiliários e outras avenças (fls. 60/87), firmado em 30 de novembro de 2.007, entre Molnar Construtora e Incorporadora Ltda. e Brazilians Mortgages Companhia Hipotecária, **detém natureza eminentemente empresarial, imputando ao agente fiduciário a propriedade resolúvel** (art. 22,'caput', Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997)¹, como possuidor indireto do imóvel (art. 18,'caput', Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997)²,**devido à operação de empréstimo concedido ao incorporador** (art. 29,'caput' e art. 30, Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964) **que se propôs juntamente com Trilogie S. P. E. Empreendimento Imobiliário Ltda. à construção do empreendimento denominado***

Condomínio Modernitá, em vínculos contratuais diversos, de tónus consumerista, derivados posteriormente de outras avenças (fls. 44/49, de 13 de abril de 2.012 e fls. 50/59, de 07 de janeiro de 2.013).

Logo não se observa a figura da solidariedade de fornecedores (art. 3º, 'caput', CDC) gerada por uma cadeia de consumo (art. 7º, parágrafo único, CDC) e conseqüentemente, não é atribuída a obrigação de levantar o edifício ao credor fiduciário" (fls. 407/408, e-STJ - grifou-se).

Nas razões do especial (fls. 448/467, e-STJ), o recorrente apontou negativa de vigência dos arts. 7º, parágrafo único, 14 e 18 do Código de Defesa do Consumidor.

Sustentou, em síntese, a responsabilidade solidária da ré BM - Brazilian Mortgages, tendo em vista a sua parceria comercial e de gerenciamento, com obrigação de fiscalização e de financiamento da obra até a sua conclusão.

No ponto, salienta:

"(...) ainda que a BM compõe efetivamente a cadeia de fornecimento de serviços, consubstanciada no Código de Defesa do Consumidor, sendo que o consumidor pode intentar medidas contra todos os que participarem da cadeia do fornecimento do serviço" (fl. 464, e-STJ).

Do trecho supratranscrito, depreende-se que as conclusões do tribunal de origem acerca do mérito da demanda decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos.

Nesse contexto, não há como afastar a incidência da Súmula nº 7/STJ, pois o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos e a interpretação de cláusula contratual (Súmula nº 5/STJ).

Nesse sentido:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR CULPA DOS PROMITENTES- VENDEDORES. ILEGITIMIDADE PASSIVA DE MABER. INOCORRÊNCIA. SOLIDARIEDADE. EMPRESA INTEGRANTE DA CADEIA DE FORNECIMENTO DO SERVIÇO. VIOLAÇÃO DO ART. 14 § 3º, DO CDC. TRIBUNAL ESTADUAL QUE RECONHECEU A RESPONSABILIDADE DA DEMANDADA COM BASE NOS ELEMENTOS FÁTICOS PROBATÓRIOS DOS AUTOS. REFORMA DO ENTENDIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7, AMBAS DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM PLENA SINTONIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO 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. O entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor. Precedentes.

3. Rever o entendimento do Tribunal estadual, que concluiu que a responsabilidade de MABER se deu em virtude do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços demanda o revolvimento do conjunto probatório, o que é vedado na via eleita, ante o óbice das Súmulas

nºs 5 e 7, ambas do STJ.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

5. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp 1.957.871/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 23/2/2022 - grifou-se).

Ressalta-se que a errônea valoração da prova que dá ensejo à excepcional intervenção do Superior Tribunal de Justiça na questão decorre de falha na aplicação de norma ou princípio no campo probatório, não das conclusões alcançadas pelas instâncias ordinárias com base nos elementos informativos do processo.

Assim, verifica-se que as razões do agravante não são suficientes para reforma a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Ê o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.165.709 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0210663-2

Número de Origem:

00074277920168260554 0007427792016826055400081977220168260554 00081977220168260554
10010674820158260554 1001067482015826055450000 20200000652407 20210000392993 74277920168260554
7427792016826055400081977220168260554 81977220168260554

Sessão Virtual de 30/05/2023 a 05/06/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JULIO FLAVIO FIORE

ADVOGADOS : MARCOS TOMANINI - SP140252
LARISSA TOBIAS TOMANINI - SP358208

AGRAVADO : BANCO PAN S.A. - SUCESSOR

ADVOGADOS : GUSTAVO CESAR TERRA TEIXEIRA - SP178186
FABIO RIVELLI - SP297608
FABIO RIVELLI - GO039552

AGRAVADO : MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

AGRAVADO : TRILOGIE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JULIO FLAVIO FIORE

ADVOGADOS : MARCOS TOMANINI - SP140252
LARISSA TOBIAS TOMANINI - SP358208

AGRAVADO : BANCO PAN S.A. - SUCESSOR

ADVOGADOS : GUSTAVO CESAR TERRA TEIXEIRA - SP178186
FABIO RIVELLI - SP297608

FABIO RIVELLI - GO039552

AGRAVADO : MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO : TRILOGIE SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 30/05/2023 a 05/06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de junho de 2023