



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2032919 - SP (2022/0325362-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

AGRAVANTE : POLO CAPITAL REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

AGRAVANTE : KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

OUTRO NOME : KPFR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

ADVOGADOS : ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - RJ088556
RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722
ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - SP339965

SOC. de ADV : PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI, ASSOLINI E ADVOGADOS ASSOCIADOS

AGRAVADO : RICARDO SA GUGGISBERG

ADVOGADOS : HENRIQUE AUGUSTO NOGUEIRA SANDOVAL - SP201402
THIAGO NOGUEIRA SANDOVAL - SP256012
THALITA ALBINO TABOADA - SP285308

INTERES. : FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA

ADVOGADOS : THIAGO NOGUEIRA SANDOVAL - SP256012
RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. INCC. SUBSTITUIÇÃO POR IPCA. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de indenização por danos materiais.
2. Para alterar a conclusão alcançada na origem, no sentido de que a recorrente se enquadra como fornecedora aparente, seria necessário o reexame das provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
3. De acordo com a jurisprudência do STJ, considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Precedentes.
4. Há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do

imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves. Precedentes. Na espécie, para avaliar se houve recusa do recorrido em receber o imóvel seria necessário o revolvimento das provas (Súmula 7/STJ).

5. 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 11/04/2023 a 17/04/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

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

Brasília, 17 de abril de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2032919 - SP (2022/0325362-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

AGRAVANTE : POLO CAPITAL REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

AGRAVANTE : KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

OUTRO NOME : KPFR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

ADVOGADOS : ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - RJ088556
RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722
ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - SP339965

SOC. de ADV : PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI, ASSOLINI E ADVOGADOS ASSOCIADOS

AGRAVADO : RICARDO SA GUGGISBERG

ADVOGADOS : HENRIQUE AUGUSTO NOGUEIRA SANDOVAL - SP201402
THIAGO NOGUEIRA SANDOVAL - SP256012
THALITA ALBINO TABOADA - SP285308

INTERES. : FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA

ADVOGADOS : THIAGO NOGUEIRA SANDOVAL - SP256012
RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. INCC. SUBSTITUIÇÃO POR IPCA. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de indenização por danos materiais.
2. Para alterar a conclusão alcançada na origem, no sentido de que a recorrente se enquadra como fornecedora aparente, seria necessário o reexame das provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
3. De acordo com a jurisprudência do STJ, considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Precedentes.
4. Há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do

imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves. Precedentes. Na espécie, para avaliar se houve recusa do recorrido em receber o imóvel seria necessário o revolvimento das provas (Súmula 7/STJ).

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por POLO CAPITAL REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA e KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A contra a decisão que não conheceu do recurso especial que interpuseram.

Ação: indenizatória por danos materiais ajuizada por RICARDO SÁ GUGGISBERG em face de das recorrentes e de FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, em razão de atraso na entrega de obra adquirida na planta.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condenar as recorrentes, solidariamente, à restituição, de forma simples, da verba indicada no item 2, a ser definido em fase de liquidação de sentença.

Acórdão: deu parcial provimento às apelações opostas pelas recorrentes e pelo recorrido, nos termos da seguinte ementa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO, CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Arguição de ilegitimidade passiva da corré Polo Estate. Descabimento. Nos termos do parágrafo único do artigo 7º, o sistema de responsabilidade civil objetiva instituído no CDC, impõe ampla solidariedade aos partícipes do ciclo de produção. A legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição ou venda do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor. Cabível a condenação em lucros cessantes, nos termos da Súmula nº 162, desta Corte: “Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”. Arbitramento em 0,5% do valor do contrato atualizado, por mês de atraso. Precedentes. Repetição de indébito. Descabimento. Ausência de pagamentos realizados após a data prevista para entrega da obra. Parcela final que deve ser corrigida pelo IPCA, em detrimento do INCC, bem como excluídos os juros de obra. Apuração do saldo devedor relegada para fase de liquidação do julgado. Sentença reformada. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Recurso especial: sustenta violação dos arts. 29, 30, 31, da Lei n. 4.591/1964, do art. 3º do CDC, do art. 884 do CC/02 e do art. 1.022 do CPC/2015. Aduz que o acórdão recorrido contém erro material, já que, à época do contrato de compra e venda em questão, não havia relação entre o sócio indicado e a KPFR. Defende a ilegitimidade passiva de Polo RE ao argumento de que não teve qualquer ingerência no contrato de compra e venda ou na realização da obra, tendo se limitado à captação dos recursos financeiros investidos pela incorporadora KPFR, não havendo, ademais, grupo econômico formado com as demais rés. Assevera que, por ser mera investidora, não integra a cadeia de fornecimento do imóvel, de modo que a sua condenação, de forma solidária, ensejaria enriquecimento ilícito do promitente comprador.

Decisão de admissibilidade: o Tribunal de origem admitiu o recurso especial.

Decisão monocrática: não conheceu do recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

Agravo interno: aduz não incidir à hipótese a Súmula 7/STJ, porquanto os fatos estão delineados no acórdão estadual. Discorre acerca da ilegitimidade passiva de Polo RE, sob o argumento de que não interferiu na relação firmada entre o recorrido e a recorrente KPFR, não tendo figurado como parte no contrato de compra e venda. Assevera que apenas assumiu a posição de investidora. Defende que não cabe a substituição do INPC pelo IPCA, na medida em que há previsão contratual determinando a sua incidência. Sustenta que deve ser alterado o termo final dos lucros cessantes, porquanto a demora na entrega das chaves se deu por culpa exclusiva do recorrido, que se negou a quitar o saldo devedor e se esquivou de receber as chaves.

É o relatório.

VOTO

1. Da ilegitimidade passiva de Polo RE.

De acordo com a orientação desta Corte, fornecedor aparente é “aquele

que, embora não tendo participado do processo de fabricação, apresenta-se como tal pela colocação do seu nome, marca ou outro sinal de identificação no produto que foi fabricado por um terceiro” (REsp n. 1.580.432/SP, Quarta Turma, DJe de 4/2/2019).

Na espécie, o Tribunal *a quo*, com amparo nas provas produzidas nos autos, concluiu pela legitimidade passiva da recorrente Polo, tendo ressaltado que:

Com efeito, *in casu*, como demonstrado pelo apelado, a empresa não só consta no fôlder destinado à divulgação do produto, como também, um de seus sócios (João Franco Rossi Cupolloni), assina o contrato em questão como promitente vendedor (fls. 306).

Desta forma, aplicável, ao caso, a norma do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, que dispõe que “tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo”. (e-STJ, fl. 716)

Nesse cenário, embora não haja feito menção expressa, deduz-se que a Corte de origem aplicou a teoria da aparência. E, para alterar a conclusão alcançada, seria necessário o reexame das provas constantes do processo, o que é vedado pela Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SEGURO. LEGITIMIDADE PASSIVA. GRUPO ECONÔMICO. TEORIA DA APARÊNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. MANIFESTA IMPROCEDÊNCIA. MULTA.

1. **A elisão das conclusões do aresto impugnado, comprovando a legitimidade passiva do recorrente, face a aplicação da teoria da aparência, demandaria o revolvimento dos elementos de convicção dos autos, soberanamente delineados pelas instâncias ordinárias, providência vedada nesta sede especial a teor da súmula 07/STJ.**

2. A mera reedição dos argumentos de recurso anterior, mesmo diante de expressa advertência no tocante à oposição de incidentes processuais infundados, torna evidente a manifesta improcedência do presente agravo, atraindo a incidência da multa prevista no § 2º do art. 557 do CPC.3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA." (AgRg no Ag 1301352/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/02/2012, DJe 17/02/2012) [g. n]

Desse modo, impõe-se a manutenção da decisão recorrida no ponto, que não conheceu do recurso especial.

2. Da substituição do INCC pelo IPCA.

De acordo com a jurisprudência do STJ, considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

A propósito: AgInt no REsp n. 1.696.597/RO, Terceira Turma, DJe de 27/3/2018; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.216.865/MA, Quarta Turma, DJe de 28/9/2018; REsp 1454139/RJ, Terceira Turma, DJe 17/06/2014.

Dessa forma, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ.

3. Lucros cessantes. Termo final.

De acordo com a jurisprudência do STJ, há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves (AgInt no REsp n. 1.992.358/SP, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 15/9/2022; AgInt no REsp n. 1.792.742/SP, Terceira Turma, julgado em 26/8/2019, DJe 30/8/2019).

Na espécie, para avaliar se houve recusa do recorrido em receber o imóvel seria necessário o revolvimento das provas, uma vez que apenas consta do acórdão recorrido que: “a data de entrega do imóvel deve ser considerada a indicada no documento de fls. 323/324, qual seja 21/3/18, haja vista que as observações lá constantes se referem a poucos itens personalizados encomendados pelo autor” (e-STJ, fls. 721-722).

Assim, no ponto, incide o óbice da Súmula 7/STJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.032.919 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0325362-4

Número de Origem:

10327302820168260506 1032730282016826050650001 20210000890949

Sessão Virtual de 11/04/2023 a 17/04/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : POLO CAPITAL REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

RECORRENTE : KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

OUTRO NOME : KPFR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

ADVOGADOS : ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - RJ088556

SOC. de ADV. PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI, ASSOLINI E ADVOGADOS ASSOCIADOS

RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722

ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - SP339965

RECORRIDO : RICARDO SA GUGGISBERG

ADVOGADOS : HENRIQUE AUGUSTO NOGUEIRA SANDOVAL - SP201402

THIAGO NOGUEIRA SANDOVAL - SP256012

THALITA ALBINO TABOADA - SP285308

INTERES. : FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA

ADVOGADOS : THIAGO NOGUEIRA SANDOVAL - SP256012

RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : POLO CAPITAL REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

AGRAVANTE : KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

OUTRO : KPFR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
NOME

ADVOGADOS : ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - RJ088556
PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI, ASSOLINI E ADVOGADOS ASSOCIADOS
RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722
ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - SP339965
AGRAVADO : RICARDO SA GUGGISBERG
ADVOGADOS : HENRIQUE AUGUSTO NOGUEIRA SANDOVAL - SP201402
THIAGO NOGUEIRA SANDOVAL - SP256012
THALITA ALBINO TABOADA - SP285308
INTERES. : FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA
ADVOGADOS : THIAGO NOGUEIRA SANDOVAL - SP256012
RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/04/2023 a 17/04/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

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

Brasília, 18 de abril de 2023