



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2502203 - SP (2023/0347149-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO : LUIZ OTAVIO SABONGI CAVALHEIRO
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE CARVALHO PASSOS - SP316230
ADRIANA APARECIDA GABAS - SP316612
INTERES. : AVANCE PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA.
OUTRO NOME : AVANCE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
INTERES. : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS EM DECORRÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA* E OFENSA À COISA JULGADA. INEXISTÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. QUESTÃO PRECLUSA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais em decorrência do descumprimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, no tocante ao prazo de entrega da obra.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. Não há que se falar na ocorrência de julgamento *extra petita* ou de ofensa à coisa julgada, tendo em vista que a responsabilidade subsidiária da ora recorrente foi reconhecida pela sentença, ao julgar

parcialmente procedentes os pedidos autorais, e, como a empresa não recorreu da decisão no ponto, tornou a questão preclusa.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, as matérias, mesmo de ordem pública, analisadas na fase de conhecimento, são alcançadas pela eficácia preclusiva da coisa julgada.

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 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2502203 - SP (2023/0347149-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO : LUIZ OTAVIO SABONGI CAVALHEIRO
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE CARVALHO PASSOS - SP316230
ADRIANA APARECIDA GABAS - SP316612
INTERES. : AVANCE PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA.
OUTRO NOME : AVANCE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
INTERES. : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS EM DECORRÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA* E OFENSA À COISA JULGADA. INEXISTÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. QUESTÃO PRECLUSA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais em decorrência do descumprimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, no tocante ao prazo de entrega da obra.
2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.
3. Não há que se falar na ocorrência de julgamento *extra petita* ou de ofensa à coisa julgada, tendo em vista que a responsabilidade subsidiária da ora recorrente foi reconhecida pela sentença, ao julgar

parcialmente procedentes os pedidos autorais, e, como a empresa não recorreu da decisão no ponto, tornou a questão preclusa.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, as matérias, mesmo de ordem pública, analisadas na fase de conhecimento, são alcançadas pela eficácia preclusiva da coisa julgada.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (GLOBAL) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. (1) ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA IMOBILIÁRIA. PRECEDENTES. (2) DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. (3) AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE PUDESSE ENSEJAR A CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DE LUIS OTAVIO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

Nas razões do presente inconformismo, alegou a violação dos arts. 141, 485, VI, 489, II, e § 1º, III e IV, 492, 506 e 1.022, II, do CPC, ao sustentar **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca das seguintes questões: **(1.1)** a ocorrência de julgamento *extra petita*, uma vez que o Tribunal estadual reconheceu a sua responsabilidade subsidiária, sem que tenha havido pronunciamento da sentença nesse sentido; **(1.2)** não houve pedido de condenação subsidiária nas razões de apelação do recorrido; **(2)** a nulidade do aresto combatido por ter incorrido em julgamento *extra petita*, bem como em ofensa à coisa julgada formada no julgamento de primeiro grau; e **(3)** que a corretora, que apenas atua na intermediação do negócio, não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual no que se refere ao prazo de entrega do imóvel..

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido

nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por LUIS OTAVIO SABONGI CAVALHEIRO (LUIS OTAVIO) contra GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e GLOBAL, alegando descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no tocante ao prazo de entrega da obra.

(1) Da violação dos arts. 489, II, e § 1º, III e IV, e 1.022, II, do CPC

De início, GLOBAL indicou omissão do julgado acerca dos seguintes pontos: **(1.1)** a ocorrência de julgamento *extra petita*, uma vez que o Tribunal estadual reconheceu a sua responsabilidade subsidiária, sem que tenha havido pronunciamento da sentença nesse sentido; e **(1.2)** não houve pedido de condenação subsidiária nas razões de apelação do recorrido.

Sem razão, contudo.

Sobre os temas, ao acolher em parte os embargos de declaração opostos por LUIS OTAVIO, o TJSP assim se pronunciou:

[...], uma vez que não houve recurso da embargada quanto à r. sentença que reconheceu sua responsabilidade subsidiária, o v. acórdão embargado que afastou sua legitimidade passiva foi proferido em afronta à coisa julgada, em verdadeiro reformatio in pejus.

Nesse sentido, não é possível o reconhecimento da ilegitimidade passiva em sede de embargos de declaração, posto que a embargada não recorreu da r. sentença que reconheceu sua responsabilidade subsidiária.

Contudo, tampouco é o caso do pretendido reconhecimento de sua responsabilidade solidária como pretende o embargante, especialmente havendo entendimento dessa C. 2ª Câmara de Direito Privado acerca da ilegitimidade passiva da embargada, cuja obrigação deveria cingir-se à devolução da comissão de corretagem, sendo mister, portanto, a manutenção de sua responsabilidade subsidiária que deverá ser suscitada em eventual incidente de desconconsideração da personalidade jurídica, exatamente nos termos da r. sentença de primeiro grau, sob pena de reformatio in pejus (e-STJ, fls. 2.542/2.543).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, o que busca GLOBAL é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o re julgamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados nos referidos dispositivos da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp nº 1.500.162/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 25/11/2019, DJe de 29/11/2019)

Não se verifica, assim, a apontada ofensa à lei processual.

(2) Do julgamento *extra petita* e da ofensa à coisa julgada

Da leitura dos fundamentos transcritos no tópico anterior, verifica-se que não há que se falar na ocorrência de julgamento *extra petita* ou de ofensa à coisa julgada, tendo em vista que a responsabilidade subsidiária da GLOBAL, diversamente do que sustenta a ora recorrente, foi reconhecida pela sentença, ao julgar parcialmente procedentes os pedidos autorais, e, como a empresa não recorreu da decisão no ponto, tornou a questão preclusa.

Nada obstante, a discussão foi devolvida ao Tribunal nas razões de apelação do promitente comprador, que defendeu a necessidade de reconhecimento da sua responsabilidade solidária, ao invés de subsidiária.

Entretanto, por não se alinhar à tese da responsabilidade solidária, a Corte local manteve o entendimento da sentença, em favor da responsabilidade subsidiária, a fim de evitar a *reformatio in peius*.

Logo, o acórdão recorrido também não comporta nenhum reparo no ponto.

(3) Da ilegitimidade passiva da corretora

Por fim, defendeu que a corretora não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual no que se refere ao prazo de entrega do imóvel.

Ocorre que, conforme destacado na sentença, "não há que cogitar de responsabilidade solidária das rés, mas subsidiária. Ainda que integrem o mesmo grupo societário, dispõe o artigo 28, § 2º, da Lei nº 8.078/90 que: As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas, são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código" (e-STJ, fl. 2.279).

Conforme já salientado, por não ter a ora insurgente recorrido da sentença quanto ao ponto, asseverou o Tribunal estadual que a questão não poderia ser revista em sede de embargos de declaração, sob pena de ofensa à coisa julgada. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, as matérias, mesmo de ordem pública, analisadas na fase de conhecimento, são alcançadas pela eficácia preclusiva da coisa julgada.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SEGURO HABITACIONAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LIQUIDAÇÃO. LEGITIMIDADE E INCOMPETÊNCIA. COISA JULGADA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. EXAME ANTERIOR. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. ASSISTENTE TÉCNICO. HONORÁRIOS. DESPESA PROCESSUAL. INCLUSÃO NA EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE.

[...]

3. A alegação de que a insurgência trata de matéria de ordem pública somente foi suscitada nas razões do presente agravo interno, restando patente a ocorrência de inovação recursal.

4. As questões de ordem pública também estão sujeitas à preclusão consumativa se já tiverem sido objeto de manifestação jurisdicional anterior e não houver insurgência quanto à matéria no momento oportuno.

5. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido da possibilidade de inclusão dos honorários do assistente técnico ou perito em liquidação ou cumprimento de sentença, quando há condenação genérica ao pagamento das custas processuais. 6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp nº 2.007.442/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Terceira Turma, julgado aos 27/6/2022, DJe de 30/6/2022)

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o

presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.502.203 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0347149-0

Número de Origem:
10242206720148260224

Sessão Virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. EM RECUPERACAO
JUDICIAL

ADVOGADOS: MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

AGRAVANTE : LUIZ OTAVIO SABONGI CAVALHEIRO

ADVOGADOS: LUIZ HENRIQUE CARVALHO PASSOS - SP316230
ADRIANA APARECIDA GABAS - SP316612

AGRAVADO : LUIZ OTAVIO SABONGI CAVALHEIRO

ADVOGADOS: LUIZ HENRIQUE CARVALHO PASSOS - SP316230
ADRIANA APARECIDA GABAS - SP316612

AGRAVADO : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. EM RECUPERACAO
JUDICIAL

ADVOGADOS: MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

INTERES. : AVANCE PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA.

OUTRO :
NOME : AVANCE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A

INTERES. : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. EM RECUPERACAO
JUDICIAL

ADVOGADOS: MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141

MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634

AGRAVADO : LUIZ OTAVIO SABONGI CAVALHEIRO

ADVOGADOS: LUIZ HENRIQUE CARVALHO PASSOS - SP316230

ADRIANA APARECIDA GABAS - SP316612

INTERES. : AVANCE PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA.

OUTRO :
NOME : AVANCE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A

INTERES. : GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2024