



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2113941 - RS (2023/0440497-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ANGELICA CRISTINA FERREIRA BIONDO
AGRAVANTE : SIMONE COLOMBO CAVALHEIRO
ADVOGADO : GEOVAN LEHUGEUR - RS081289
AGRAVADO : PRONTO DUCATI CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
AGRAVADO : PRONTO DUCATI CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO LUZ - RS026627
ATOS LENNINE DE BARROS MENDES - RS071555
ANDERSON PELAGIO INDRUSIACK - RS108923
ANDRESSA SANTOS DA COSTA - RS110393

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA C/C REPETIÇÃO DE PARCELAS E COMISSÃO DE CORRETAGEM, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 371 E 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM GERA O AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.

1. Ação de resolução contratual de promessa de compra e venda de unidade imobiliária c/c repetição de parcelas e comissão de corretagem, indenização por danos materiais e compensação por danos morais.
2. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 371 e 489 do CPC.
4. No sistema da persuasão racional, adotado pelo art. 371 do CPC, o julgador é livre para examinar as provas dos autos, formando com base nelas a sua convicção, desde que indique de forma fundamentada os elementos de seu convencimento.
5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. De acordo com o entendimento jurisprudencial desta Corte, a relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, de modo que a responsabilidade da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem, de modo que, na hipótese em que não se verificar qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatar o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento. Precedentes.

7. 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 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de maio de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2113941 - RS (2023/0440497-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ANGELICA CRISTINA FERREIRA BIONDO
AGRAVANTE : SIMONE COLOMBO CAVALHEIRO
ADVOGADO : GEOVAN LEHUGEUR - RS081289
AGRAVADO : PRONTO DUCATI CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
AGRAVADO : PRONTO DUCATI CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO LUZ - RS026627
ATOS LENNINE DE BARROS MENDES - RS071555
ANDERSON PELAGIO INDRUSIACK - RS108923
ANDRESSA SANTOS DA COSTA - RS110393

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA C/C REPETIÇÃO DE PARCELAS E COMISSÃO DE CORRETAGEM, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 371 E 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM GERA O AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.

1. Ação de resolução contratual de promessa de compra e venda de unidade imobiliária c/c repetição de parcelas e comissão de corretagem, indenização por danos materiais e compensação por danos morais.
2. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 371 e 489 do CPC.
4. No sistema da persuasão racional, adotado pelo art. 371 do CPC, o julgador é livre para examinar as provas dos autos, formando com base nelas a sua convicção, desde que indique de forma fundamentada os elementos de seu convencimento.
5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. De acordo com o entendimento jurisprudencial desta Corte, a relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, de modo que a responsabilidade da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem, de modo que, na hipótese em que não se verificar qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatar o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento. Precedentes.

7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto por ANGÉLICA CRISTINA FERREIRA BIONDO e OUTRA em face da decisão monocrática que conheceu parcialmente e, nessa parte, negou provimento ao recurso especial que interpusera.

Ação: de resolução contratual de promessa de compra e venda de unidade imobiliária c/c repetição de parcelas e comissão de corretagem, indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada pelas agravantes em face de PRONTO DUCATI CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A, em virtude de atraso na entrega da obra.

Sentença: reconheceu a prescrição do pedido de devolução da comissão de corretagem e a ilegitimidade passiva da ré quanto aos demais pedidos, julgando extinto o processo.

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelas agravantes, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO NÃO CARACTERIZADA. DEVOLUÇÃO DE COMISSÃO PELA INTERMEDIADORA. RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE DA IMOBILIÁRIA.

1. Prescrição da pretensão de devolução da comissão de corretagem. Malgrado a prescrição referente à cobrança indevida de comissão de corretagem obedeça o prazo prescricional trienal (Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.956/SP - Tema 938), a hipótese do caderno processual é distinta, uma vez que trata de simples retorno das partes ao estado anterior ao da avença, de modo que não há falar em vedação de enriquecimento sem causa (art. 206, §3º, IV, do CC). Prazo prescricional incidente à hipótese idêntico ao do pleito de resolução contratual, qual seja, o decenal,

previsto no art. 205 do Código Civil, contado a partir do momento em que o descumprimento efetivamente ocorreu. Prescrição não implementada.

2. Legitimidade passiva. Em linha de princípio, a imobiliária que intermediou a promessa de compra e venda não detém legitimidade para responder por inadimplência da promitente vendedora quanto a obrigações por esta assumidas na aludida avença e pela devolução da comissão de corretagem, sobretudo quando devidamente prestado o serviço de aproximação das partes, ainda que resolvida a contratação principal em momento posterior em razão do atraso da obra.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Embargos de declaração: opostos pelas agravantes, foram rejeitados.

Recurso especial: apontam violação aos arts. 371, 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC e 6º, VIII, do CDC.

Além da negativa de prestação jurisdicional, sustenta, em síntese, a legitimidade passiva da corretora de imóveis por tratar-se de intermediária do negócio, pertencendo à cadeia de fornecimento.

Defende, ainda, a ausência de comprovação por documentos hábeis quanto à verificação por parte da recorrida acerca da idoneidade da construtora e erro de valoração de prova acerca da alegação de falha na prestação de serviço.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, as agravantes afirmam, preliminarmente, que “o presente processo versa sobre o ressarcimento em face a falha da prestação de serviço da imobiliária ao averiguar a idoneidade do empreendimento que estava comercializando” (e-STJ fl. 754), e, no mérito, ao reprisarem os argumentos de mérito do especial, alegam, além de ter havido negativa de prestação jurisdicional, a não incidência do óbice da Súmula 568 do STJ e a violação do art. 6º, VIII, do CDC, ponto a respeito do qual a decisão ora agravada teria sido silente.

É o relatório.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que as agravantes não trouxeram qualquer argumento apto a modificar as conclusões da decisão agravada.

1. Da violação dos arts. 371, 489 e 1.022 do CPC

Com efeito, constata-se que os arts. 371, 489 e 1022 do CPC realmente não foram violados, porquanto o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade. Nota-se, nesse passo, que o Tribunal de origem tratou de todos os temas oportunamente colocados pelas partes, proferindo, a partir da conjuntura então cristalizada, a decisão que lhe pareceu mais coerente.

Em que pese ter o Tribunal de origem apreciado toda a matéria posta a desate sob viés diverso daquele pretendido pela parte agravante, especialmente acerca do suposto erro material quanto à atuação da agravada, esse fato não configura ausência de prestação jurisdicional.

Desse modo, analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, realmente não há que falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Frise-se, ainda, que, conforme entendimento desta Corte, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte, como ocorreu na espécie. Violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015 não configurada"* (AgInt no REsp 1.584.831/CE, DJe 21/6/2016). No mesmo sentido: AgInt nos EDcl no AREsp 1.547.208/SP, 3ª Turma, DJe 19/12/2019 e AgInt no AREsp 1.480.314/RJ, 4ª Turma, DJe 19/12/2019.

E que, *"segundo o sistema da persuasão racional, adotado pela legislação processual civil (artigos 130 e 131 do CPC/1973 e 371 do CPC/2015), o magistrado é livre para examinar as provas dos autos, formando com base nelas a sua convicção, desde que indique de forma fundamentada os elementos de seu convencimento"* (AgInt no AREsp 1.360.491/SP, 4ª Turma, DJe 1/12/2021), como ocorreu no particular. No mesmo sentido: AgInt no AREsp 2.034.835/PR, 3ª Turma, DJe de 6/4/2022.

2. Do reexame de fatos e provas - da alegada violação dos

arts. 6º, VIII, 18 e 20 do CDC

Com efeito, a Corte de origem, soberana na análise do conteúdo fático-probatório dos presentes autos, ao julgar o recurso de apelação interposto pela parte agravante, assim se manifestou a respeito da atuação da agravada no negócio entabulado e em relação à falha desta na prestação de serviços:

“(…) a imobiliária requerida atuou na condição de mera intermediadora do negócio jurídico, não integrando o contrato de promessa de compra e venda, razão pela qual não detém legitimidade para responder por inadimplência ou descumprimento de obrigação assumida pela promitente vendedora quanto às disposições do contrato.

(…)

No mais, a alegação de que a recorrida não tomou os devidos cuidados para fins de garantir a lisura e a viabilidade de o negócio se perfectibilizar não prospera.

O conjunto probatório produzido nos autos indica que a participação da ré no negócio limitou-se à divulgação na venda do imóvel, nada justificando sua responsabilização por fato a que não deu causa, qual seja, a não conclusão do empreendimento.

Além disso, não há elementos fáticos no sentido de imputar à apelada qualquer falha do serviço de corretagem, ou envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção, que pudesse atrair sua responsabilidade direta pela rescisão contratual.” (e-STJ fls. 613/616)

Desse modo, rever as conclusões do TJ/RS, tal como pretendido pela parte agravante, de fato, implicaria em reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Frise-se que o STJ apenas toma os fatos conforme delineados pelo Tribunal de origem, de maneira que incursão nesta seara implicaria ofensa à referida Súmula.

3. Da responsabilidade solidária da imobiliária por atraso na entrega de bem imóvel objeto de contrato de compra e venda – da alegada violação dos arts. 18 e 20 do CDC (Súmula 568/STJ)

Outrossim, conforme consignado na decisão agravada, esta Corte Superior firmou entendimento no sentido de que “a relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, de modo que a responsabilidade

da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem. Não se verificando qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatando o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento” (REsp 1.811.153/SP, 3ª Turma, DJe de 21/2/2022). No mesmo sentido: AgInt no REsp 1.779.271/SP, 4ª Turma, DJe de 25/6/2021.

Logo, tendo em vista que o acórdão do TJ/RS encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, não merece ser reformado, sendo, pois, inafastável a incidência da Súmula 568 do STJ no particular.

Por todo o exposto, não merece reforma a decisão agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.113.941 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0440497-0

Número de Origem:
50451181720218210001

Sessão Virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANGELICA CRISTINA FERREIRA BIONDO
RECORRENTE : SIMONE COLOMBO CAVALHEIRO
ADVOGADO : GEOVAN LEHUGEUR - RS081289
RECORRIDO : PRONTO DUCATI CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
OUTRO NOME : PRONTO DUCATI CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO LUZ - RS026627
ATOS LENNINE DE BARROS MENDES - RS071555
ANDERSON PELAGIO INDRUSIACK - RS108923
ANDRESSA SANTOS DA COSTA - RS110393

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANGELICA CRISTINA FERREIRA BIONDO
AGRAVANTE : SIMONE COLOMBO CAVALHEIRO
ADVOGADO : GEOVAN LEHUGEUR - RS081289
AGRAVADO : PRONTO DUCATI CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
AGRAVADO : PRONTO DUCATI CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO LUZ - RS026627

ATOS LENNINE DE BARROS MENDES - RS071555

ANDERSON PELAGIO INDRUSIACK - RS108923

ANDRESSA SANTOS DA COSTA - RS110393

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de maio de 2024