



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2147605 - RJ (2024/0196242-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : LPS RIO DE JANEIRO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO MOREIRA MENDES - RJ080104
BÁRBARA MEDINA COELI EGREJA - RJ145749
LUIZ CARLOS CARDOSO ALVES JUNIOR - RJ112905
AGRAVADO : JORGE DOS REIS PEREIRA
ADVOGADO : ALINE DE CAMPOS COELHO CAMILHER GOMES - RJ165673
INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA
INTERES. : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE DA CORRETORA. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. PRESCRIÇÃO. TEMA 938/STJ. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AFASTAMENTO DO DANO MORAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 586/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual e indenizatória.
2. Nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938/STJ. Precedentes.
3. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. 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 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2147605 - RJ (2024/0196242-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : LPS RIO DE JANEIRO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO MOREIRA MENDES - RJ080104
BÁRBARA MEDINA COELI EGREJA - RJ145749
LUIZ CARLOS CARDOSO ALVES JUNIOR - RJ112905
AGRAVADO : JORGE DOS REIS PEREIRA
ADVOGADO : ALINE DE CAMPOS COELHO CAMILHER GOMES - RJ165673
INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA
INTERES. : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE DA CORRETORA. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. PRESCRIÇÃO. TEMA 938/STJ. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AFASTAMENTO DO DANO MORAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 586/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual e indenizatória.
2. Nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938/STJ. Precedentes.
3. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Examina-se agravo interno em embargos de declaração em recurso especial interposto por LPS RIO DE JANEIRO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA em face de decisão monocrática que rejeitou os embargos de declaração opostos.

Agravo interposto em: 20/3/2025

Concluso ao gabinete em: 14/4/2025.

Ação: “de rescisão contratual c/c pedido de indenização por danos materiais e morais” ajuizada por JORGE DOS REIS PEREIRA em face de NEP

INCORPORAÇÕES SPE 8 – RESENDE LTDA., LPS RIO DE JANEIRO – CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA e HOTELARIA ACCORD BRASIL S. A, alegando ter adquirido unidade de empreendimento imobiliário hoteleiro que, contudo, não teve suas obras iniciadas.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, rescindindo o contrato e condenando as rés NEP INCORPORAÇÕES SPE 8 – RESENDE LTDA. e LPS RIO DE JANEIRO – CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ao ressarcimento das quantias pagas (e-STJ fls. 1001-1009).

Acórdão: deu parcial provimento aos recursos de apelação interpostos por NEP INCORPORAÇÕES SPE 8 – RESENDE LTDA e LPS RIO DE JANEIRO – CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA, diminuindo a condenação em dano moral (e-STJ 1273-1286).

Recurso especial: alega violações aos arts. 485, VI, do CPC, arts. 206, §3º, IV e V, 265, 722 a 725, do CC e art. 20 da LINDB, além de dissídio jurisprudencial. Aduz (i) que “quem deve arcar com os custos do ressarcimento dos valores relacionados à comissão de corretagem, além de indenização por alegado dano de personalidade deve ser quem deu causa do prejuízo” (e-STJ fl. 1379); que (ii) “a unidade imobiliária foi adquirida em 16 de outubro de 2012” enquanto “o Autor, ora Recorrido, ajuizou a presente no dia 28/02/2018”, de modo que “resta irremediavelmente prescrita a sua pretensão de reaver os valores pagos” (e-STJ fls. 1392-1393); (iii) que “a Imobiliária Recorrente juntou aos autos o Pedido de Reserva e Contrato de Corretagem, Planilha de Cálculo” e que “observa-se pelos aludidos documentos que foi feita a diferenciação do valor global do contrato de compra e venda e o valor da comissão de corretagem”, de modo a aplicar-se o tema 938/STJ (e-STJ fl. 1395); e (iv) que “onerar excessivamente quem não possui o poder para influenciar a Parte Autora, tampouco a capacidade de arcar com os ônus de tais inadimplementos” (e-STJ fl. 1404).

Decisão monocrática: negou provimento ao recurso especial (e-STJ fls. 1591-1596).

Embargos de declaração: opostos pelo agravante, foram rejeitados (e-STJ fls. 1614-1617).

Agravo interno: alega que há necessidade de suspensão do processo, em razão do Tema 1173/STJ; no mérito, sustenta que o recurso especial por ela interposto merece provimento, pois (i) não se aplicam os óbices das Súmulas 5 e 7 /STJ; (ii) não há entendimento consolidado quanto às teses por ela levantadas, requerendo o afastamento da responsabilidade da imobiliária; (iii) resta prescrita a pretensão autoral; (iv) não é hipótese de dano moral; e (v) há divergência jurisprudencial caracterizada.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

- Da alegada necessidade de suspensão do processo

1. A responsabilidade da corretora de imóveis por atrasos em obra é matéria submetida a recurso repetitivo pendente de julgamento, contudo, sem determinação de suspensão nacional de processos (REsp 2.008.542/RJ e REsp 2.008.545/DF, Tema 1173).

2. Portanto, não há necessidade de suspensão do processo.

- Do prazo prescricional aplicável (Súmula 568/STJ)

3. Quando o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938/STJ (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, Terceira Turma, DJe de 13/11/2024).

4. Essa é justamente a hipótese dos autos, pois o tribunal de origem concluiu ter sido “a rescisão contratual motivada por inadimplemento do vendedor” (e-STJ fl. 1531).

- Da obrigação de restituição da comissão de corretagem (Súmulas 568, 5 e 7/STJ)

5. No que diz respeito à jurisprudência desta Corte Superior em relação à restituição da parcela de corretagem, quando 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 (AgInt no REsp n. 2.113.941/RS, Terceira Turma, DJe de 23/5/2024; AgInt no REsp 1.779.271/SP, Quarta Turma, DJe 25/6/2021)

5. Por outro lado, havendo envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, sua responsabilidade poderá estar caracterizada.

6. Na hipótese dos autos, o tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu que houve envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário:

No que tange à preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela segunda Apelante, esta não merece ser acolhida, eis que evidente a sua participação pelas vendas das unidades imobiliárias do empreendimento, conforme se extrai do panfleto de id. 29, em que está estampada a logomarca da empresa, junto às

sociedades responsáveis pelo desenvolvimento, incorporação e administração do negócio. Veja-se:

[...]

Nota-se, portanto, que as Rés se apresentaram como parceiras comerciais, coligadas e interessadas na venda de unidades imobiliárias.

E, no teor do que dispõem os artigos 3º, 7º, parágrafo único, e 25, §1º, todos do Código de Defesa do Consumidor, são fornecedores todos os que participam da cadeia de fornecimento de produtos e serviços, sendo solidariamente responsáveis pelo evento danoso todas as empresas que participaram da cadeia de consumo nele envolvida.

Deste modo, considerando que a corretora imobiliária integra a chamada cadeia de fornecimento de produtos e serviços, conclui-se pela sua legitimidade para figurar no polo passivo da demanda (e-STJ fls. 1281-1282).

7. Portanto, correta a decisão de reconhecimento da legitimidade passiva e condenação da imobiliária.

8. Alterar o decidido no acórdão impugnado, quanto ao ponto, exige o reexame de fatos e provas, bem como do acordo firmado entre as partes na esfera criminal, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

- Do dano moral (Súmula 568/STJ)

9. As duas Turmas de Direito Privado do STJ entendem que "o simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial" (AgInt no AREsp n. 2.054.188/SP, Quarta Turma, DJe de 22/9/2022).

10. Na hipótese, o Tribunal de origem entendeu que os danos morais estariam caracterizados, pela seguinte fundamentação:

No que se refere ao dano extrapatrimonial, em que pese o entendimento da jurisprudência deste Tribunal de Justiça no sentido de que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, o caso em exame possui peculiaridades que autorizam o "distinguishing", haja vista não se tratar de mero atraso, mas sim de imóvel que não foi(e provavelmente nunca será) entregue, pois as obras sequer foram iniciadas pela construtora passados mais de dez anos da data da compra e venda, sem qualquer esclarecimento aos compradores, situação que claramente ultrapassa os limites do mero aborrecimento e enseja o direito à compensação por danos morais.

11. Assim, mais uma vez, o entendimento do tribunal de origem está de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior.

- Da divergência jurisprudencial

12. Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à

demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1.029, §1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

13. No mais, a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido (AglInt no AR Esp n. 2.576.045/RS, Terceira Turma, DJe de 18/9/2024).

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, nego provimento ao agravo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.147.605 / RJ

Número Registro: 2024/0196242-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00019532920188190045 19532920188190045 202325115084

Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LPS RIO DE JANEIRO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO MOREIRA MENDES - RJ080104

BÁRBARA MEDINA COELI EGREJA - RJ145749

LUIZ CARLOS CARDOSO ALVES JUNIOR - RJ112905

RECORRIDO : JORGE DOS REIS PEREIRA

ADVOGADO : ALINE DE CAMPOS COELHO CAMILHER GOMES - RJ165673

INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA

INTERES. : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LPS RIO DE JANEIRO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO MOREIRA MENDES - RJ080104

BÁRBARA MEDINA COELI EGREJA - RJ145749

LUIZ CARLOS CARDOSO ALVES JUNIOR - RJ112905

AGRAVADO : JORGE DOS REIS PEREIRA

ADVOGADO : ALINE DE CAMPOS COELHO CAMILHER GOMES - RJ165673

INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA

INTERES. : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de junho de 2025