

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.420.376 - SP (2018/0340768-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES E OUTRO(S) - SP252311
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907
KÁTIA LEANDRA SANTIAGO BRAGATI PIRES RIBEIRO - SP205088
AGRAVADO : GUSTAVO TADEU DE SOUZA
AGRAVADO : TALITA TEMPONI DE SOUZA
ADVOGADO : SAULO MOTTA PEREIRA GARCIA E OUTRO(S) - SP262301
INTERES. : ACER CONSULTORES EM IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572
EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071
MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
MATHEUS FELIPE COUTINHO BLOISE - SP355636

DECISÃO

1. Cuida-se de agravo interposto por FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. contra decisão que não admitiu o seu recurso especial, por sua vez manejado em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

Apelação. Ação declaratória. Sentença de procedência determinando a devolução dos valores pagos. Inconformismo da ré. Descabimento. Relação de consumo configurada. Cobrança da comissão de corretagem informada aos compradores, com destaque do seu valor na discriminação do preço. Restituição indevida. Descumprimento do contrato da vendedora caracterizada. Contratação para o serviço de "personal line" não comunicado na forma prevista no compromisso de compra e venda. Recurso da ré parcialmente provido.

Nas razões do recurso especial (fls. 469/477), aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 12, § 3º e 14, § 3º, do CDC.

Defende que seria parte ilegítima para responder ao pleito de rescisão. E continua:

A Recorrente é parte totalmente ilegítima para responder a qualquer dos pedidos formulados na inicial, sendo indevida sua denúncia à lide, uma vez que não praticou qualquer ato ilegal que lhe tirasse o direito de receber a comissão de corretagem ajustada.

[...].

[...], torna-se evidente que a solidariedade imposta pelo Código de Defesa do Consumidor possui limitações às hipóteses de sua aplicação, não estando configurada, no presente caso, qualquer das situações que permitiriam responsabilizar a Recorrente solidariamente pela reparação

dos danos sofridos pelo Recorrido.

É o relatório. DECIDO.

2. As matérias tratadas nos arts. 12, § 3º e 14, § 3º, do CDC , não foram objeto de análise pelo acórdão recorrido. Não foram opostos embargos declaratórios com o fito de suprir a existência de eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem.

De modo que a ausência de manifestação judicial a respeito das referidas matérias trazidas à cognição desta Corte impede sua apreciação na presente via recursal, tendo em vista a falta de prequestionamento, requisito viabilizador do acesso às instâncias especiais. No caso, incidem, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. Ainda que assim não fosse, o acolhimento da pretensão recursal, a fim de verificar as alegações da parte agravante, exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

Merece destaque, sobre o tema, o consignado no julgamento do Resp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo de FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA..

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 11 de fevereiro de 2019.

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator