

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.822.431 - SP (2019/0180498-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : RVE - FRANCE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : FERNANDO AUGUSTO RIBEIRO ABY-AZAR E OUTRO(S) - SP305580
RECORRENTE : ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA E OUTRO(S) - SP210065
THIAGO CASTANHEIRO STRUZANI - SP311532
RECORRIDO : RICARDO ALMEIDA DOS SANTOS
ADVOGADO : LUCIANO DINIZ RODRIGUES E OUTRO(S) - SP320563
INTERES. : HABITA ASSESSORIA DE NEGOCIOS LTDA
INTERES. : ELIUD CAPARROZ DE OLIVEIRA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. INTEGRANTE DA CADEIA DE FORNECIMENTO DO SERVIÇO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PRECEDENTES. 2. ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO INICIAL ATRELADO AO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RESP REPETITIVO 1.729.593/SP. 3. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PREJUÍZO PRESUMIDO. RESP REPETITIVO 1.729.593/SP 4. RECURSO DE ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. DESPROVIDO.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por Itaplan HBC Consultoria de Imóveis Ltda., com fulcro no art. 105, III, *a*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pela Sexta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 483):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Taxa Sati, Taxa de Corretagem e outras taxas relativas a atividades congêneres - Prescrição trienal - Ocorrência.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Devolução da diferença entre o valor constante do compromisso de compra e venda e o valor do contrato de financiamento - Diferença, em verdade, que se refere à comissão de corretagem - Improcedência mantida por fundamento diverso - Prescrição trienal reconhecida.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Cláusula que fixa como termo inicial do prazo de 15 meses para entrega da obra a data de assinatura do contrato de financiamento -

Superior Tribunal de Justiça

Circunstância esta que não se relaciona com o andamento da obra - Abusividade de tal previsão - Termo inicial tido como data de assinatura do compromisso de compra e venda - Atraso na entrega do imóvel - Ocorrência - Danos materiais - Indenização devida - Sentença reformada. Recurso parcialmente acolhido.

Opostos embargos de declaração, estes foram acolhidos, sem efeitos infringentes.

Nas razões do recurso especial, a insurgente aponta violação aos arts. 374, I, e 485, VI, do CPC/2015; 186, 265, 402, 403, 884, 885 e 927 do CC; e 7º do CDC.

Defende a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, pois teria apenas intermediado o negócio jurídico.

Alega que não seria abusiva a cláusula contratual que prevê como termo inicial do prazo para conclusão da obra a data de celebração do contrato de financiamento.

Entende que a condenação ao pagamento de lucros cessantes deveria ser afastada, considerando que a parte recorrida adquiriu o imóvel para residência, não tendo sido demonstrado que o imóvel seria locado.

Não apresentadas as contrarrazões (e-STJ, fl. 620), o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 621-623), ascendendo os autos a esta Corte Superior.

Brevemente relatado, decido.

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, concluiu pela legitimidade passiva da ora recorrente, sob os seguintes fundamentos (e-STJ, fl. 506):

(...) cumpre consignar que os artigos 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor impõem a responsabilidade solidária de todos os fornecedores da cadeia de consumo pelos prejuízos causados aos consumidores.

Assim, uma vez que a embargante participou ativamente na relação jurídica em evidência, tendo atuado como intermediadora imobiliária, deve ser reconhecida a sua responsabilidade solidária no caso vertente. De rigor, portanto, o afastamento da alegação de ilegitimidade passiva suscitada.

Do exposto, verifica-se que a decisão recorrida encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que, por se tratar de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária, perante o

Superior Tribunal de Justiça

consumidor, de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RENÚNCIA QUANTO À CORRETAGEM ACOLHIDA NA ORIGEM. EXCLUSÃO DO PONTO NA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANO MORAL. CABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. REVISÃO DO MONTANTE. RAZOABILIDADE. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

(...)

2. O Superior Tribunal de Justiça admite a responsabilidade solidária entre os fornecedores na cadeia de serviços (AgInt no Ag 1.389.870/RJ, Relator o Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA julgado em 20/4/2017, DJe de 27/4/2017).

(...)

4. Agravo interno parcialmente provido, para excluir da decisão agravada a parte que trata da comissão de corretagem.

(AgInt no AREsp 1186443/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES, DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2018, DJe 28/05/2018)

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA RÉ.

(...)

2. Inviável rever, em sede de recurso especial, as conclusões a que chegou o Tribunal de origem a respeito da participação da construtora nos danos causados ao consumidor em virtude do atraso na entrega do imóvel. Incidência da Súmula 7/STJ. Este Superior Tribunal de Justiça admite a responsabilidade solidária entre os fornecedores na cadeia de serviços. Precedentes.

(...)

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no Ag 1389870/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2017, DJe 27/04/2017)

Quanto ao termo inicial do prazo de entrega da obra, verifica-se que o Tribunal de origem considerou que seria abusiva a cláusula contratual que atrelaria essa data ao momento de celebração do contrato de financiamento, conforme se depreende do excerto abaixo transcrito (e-STJ, fl. 487):

O Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado entre as partes estabelece que o prazo estimado para expedição do habite-se e entrega das chaves seria de “15 (quinze) meses à contar da data da assinatura do Contrato junto à Caixa Econômica Federal” (sic).

Trata-se de cláusula contratual que condiciona o termo inicial do

Superior Tribunal de Justiça

prazo de entrega das obras a evento futuro e incerto, qual seja, à data de celebração do contrato de financiamento.

Há de se reconhecer que tal circunstância (celebração do contrato de financiamento), a toda evidência, não repercute diretamente no andamento da obra. Além disso, nos termos em que foi redigido, tal prazo implicaria na existência de datas diferentes para a entrega das unidades autônomas do edifício (já que podem ser diversas as datas de contratação do financiamento pelos compradores), quando, na verdade, a obra é finalizada em data única.

Nesta toada, trata-se de cláusula nitidamente abusiva, devendo ser declarada nula de pleno direito, com amparo no inciso IV do art. 51 do Código de Defesa do Consumidor (...)

O entendimento acima se coaduna com a orientação firmada recentemente nesta Corte Superior, por ocasião do julgamento do REsp repetitivo 1.729.593/SP, pendente de publicação, segundo a qual, na aquisição de unidades autônomas em construção, o prazo para a entrega do imóvel não pode estar vinculado à concessão de financiamento.

Oportunamente, confira-se a tese firmada no referido julgado:

1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;

Por fim, é importante esclarecer que, no mesmo julgamento, foi firmado o entendimento de que o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização, sendo presumido o prejuízo do comprador nesse caso.

A propósito, confira-se a respectiva tese firmada:

1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial de Itaplan HBC Consultoria de Imóveis Ltda.

Publique-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 1º de outubro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

