

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.837.322 - SP (2019/0267215-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
RECORRIDO : RICARDO MANARO
ADVOGADO : DOMINGOS SANCHES - SP052598
AGRAVANTE : ATUA SPE 7 PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
AGRAVADO : RICARDO MANARO
ADVOGADO : DOMINGOS SANCHES - SP052598
INTERES. : DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572
EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071
INTERES. : HAPTOS ASSESSORIA E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : RODRIGO DOS SANTOS CARVALHO - SP296935

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL DE FREMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** COMPRA E VENDA ANTERIOR À LEI 13.786/2018. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL À INCORPORADORA POR DESINTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. RESCISÃO DA AVENÇA. (1) ILEGITIMIDADE PASSIVA. SOLIDARIEDADE ENTRE AS EMPRESAS PARTICIPANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. PRELIMINAR REJEITADA. (2) INSCRIÇÃO INDEVIDA NOS CADASTROS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. DANO MORAL. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

DECISÃO

RICARDO MANARO (RICARDO) ajuizou ação de rescisão de contrato cumulada com declaratória de nulidade de cláusula e devolução total dos valores pagos em desfavor de ATUA SPE 7 PARTICIPAÇÕES LTDA. (ATUA), DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (DEL FORTE) e HAPTOS ASSESSORIA E NEGÓCIOS LTDA./FREMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. (CORRETORA), cujos pedidos foram julgados procedentes em parte para: a) confirmar a decisão que antecipou parcialmente os efeitos da tutela; b) declarar resolvido o instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado entre as partes e condenar as rés na devolução de 70% (setenta por cento) da importância total paga,

Superior Tribunal de Justiça

correspondente ao sinal e prestações, de uma vez só, e na devolução da comissões de corretagem e assessoria imobiliária, cujo *quantum* será apurado na forma do artigo 475-B do CPC/73 e atualizado desde os respectivos desembolsos, pela Tabela Prática do TJSP, com incidência de juros de mora de 1% (um por cento) desde a citação; condenar as rés ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), que será corrigido monetariamente da mesma forma desde o arbitramento, além de juros de mora de 1% (um por cento) desde a citação (e-STJ, fls. 398/407).

Irresignados, ATUA e CORRETORA, de um lado, e DEL FORTE, de outro, interpuseram apelações, que foram providas em parte pelo Tribunal paulista em acórdão assim ementado:

- *Recurso redistribuído à Trigésima Câmara Extraordinária de Direito Privado, com base na Resolução n.º 737/2016 e Portaria n.º 02/2017.*

- *Compromisso de compra e venda de imóvel. Desistência do negócio por parte do comprador. Legitimidade passiva caracterizada, ante a relação de consumo existente. Retenção de 30% dos valores pagos em condições de prevalecer e tem por finalidade ressarcir a vendedora das despesas administrativas, tributárias e de publicidade. Restituição de 70% com correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros a contar do trânsito em julgado caracteriza equilíbrio, que deve estar presente, inclusive por ocasião do desfazimento, quando as partes retornam ao 'statu quo' primitivo. Restituição de comissão de corretagem sem suporte. Serviço de intermediação efetivamente prestado. Danos morais não caracterizados, haja vista a inadimplência do autor, que inclusive fora devidamente notificado. Vendedora se limitou a exercer regular direito. Apelos providos em parte. (e-STJ, fl. 593).*

Os embargos de declaração opostos por RICARDO foram acolhidos para restabelecer a sentença no ponto em que condenou os embargados a indenizar os danos morais causados ao ora embargante (e-STJ, fls. 643/644).

Os aclaratórios manejados por ATUA e CORRETORA foram rejeitados (e-STJ, fls. 655/656).

Inconformada, CORRETORA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, *a* e *c*, da CF, alegando violação dos seguintes dispositivos legais: (1) art. 485, VI, do NCPC, arts. 186 e 927 do Código Civil e arts. 7º, parágrafo único, 14 e 25, § 1º, do CDC, por considerar que não haveria solidariedade da corretora de imóveis com a incorporadora na condenação a restituir valores ao adquirente na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, porquanto não teria sido parte na

Superior Tribunal de Justiça

relação jurídica principal, além da circunstância de o desfazimento do negócio ter ocorrido por vontade do contratante, não tendo a recorrente cometido nenhum ato ilícito; (2) arts. 186 e 927 do Código Civil, ao argumento de que não houve concorrência da recorrente para inscrever o recorrido nos cadastros de proteção ao crédito, não tendo cometido nenhum ato ilícito; e (3) arts. 884 e 944 do Código Civil, por reputar excessivo e desproporcional o valor da indenização por lesão extrapatrimonial mantido pela Corte paulista.

Em juízo de admissibilidade, a Presidência do TJSP admitiu o referido apelo nobre (e-STJ, fls. 686/688).

É o relatório.

DECIDO.

O inconformismo não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o presente recurso especial foi interposto contra acórdão publicado na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

(1) e (2) Das alegadas ilegitimidade passiva e inexistência de solidariedade entre as demandadas

Quanto às alegadas ilegitimidade passiva e negativa de solidariedade entre as rés, a Corte paulista destacou:

O pactuado pelas partes tem manifesto aspecto consumerista, portanto, todos os integrantes da relação negocial formam cadeia única envolvendo prestação de serviços/fornecimento, logo, a solidariedade está caracterizada, consequentemente, a legitimidade passiva deve prevalecer.

Oportuna a transcrição jurisprudencial:

“Para melhor aplicação do Código de Defesa do Consumidor todos aqueles que participam da introdução do produto ou serviço no mercado devem responder solidariamente por eventual defeito ou vício, isto é, imputa-se a toda a cadeia de fornecimento a responsabilidade pela garantia de qualidade e adequação. Precedentes.” (AgRg no AREsp n.º 680.394/SP.

Superior Tribunal de Justiça

Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze. Terceira Turma. J. 20-10-2015). (e-STJ, fl. 595).

O entendimento acima firmado, está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, nos termos dos precedentes abaixo destacados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO DA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODOS OS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MORAIS CIRCUNSCRITA À PROVA DOS AUTOS. AGRAVO IMPROVIDO.

[...].

2. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se, a responsabilidade solidária, perante o consumidor, de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.

[...].

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 720.560/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 24/5/2016, DJe 6/6/2016).

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE OS INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO - FIXAÇÃO DE QUANTUM COMPENSATÓRIO A TÍTULO DE DANO MORAL - INSURGÊNCIA DA RÉ.

[...].

2. Os integrantes da cadeia de consumo, em ação indenizatória consumerista, também são responsáveis pelo danos gerados ao consumidor, não cabendo a alegação de que o dano foi gerado por culpa exclusiva de um dos seus integrantes. Precedentes.

[...].

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 207.708/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. 24/9/2013, DJe 3/10/2013).

(3) Do quantum arbitrado a título de danos morais

A lei não fixa valores ou critérios para a quantificação do dano moral, mas que deve ter assento na regra do art. 944 do Código Civil. Por isso, esta Corte tem se pronunciado reiteradamente no sentido de que o valor de reparação da lesão

Superior Tribunal de Justiça

extrapatrimonial deve ser arbitrado em montante que desestime o ofensor a repetir a falta, sem constituir, de outro lado, enriquecimento indevido para a vítima.

Desta forma, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que os valores fixados a título de danos morais, porquanto fixados com fundamento no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante.

A propósito, vejamos os precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTRO DE INADIMPLENTES. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE.

1. A revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

2. [...]

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 499.642/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, julgado em 26/8/2014, DJe 1/9/2014)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO COM FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. SÚMULA N. 126/STJ. INSCRIÇÃO INDEVIDA NOS CADASTROS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. DANO MORAL. REVISÃO DA INDENIZAÇÃO ARBITRADA NA ORIGEM. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. [...]

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela existência dos danos morais em virtude da inscrição indevida do nome do agravado nos cadastros de proteção ao crédito. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado nesta via.

4. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisória ou exorbitante a indenização arbitrada na origem, é possível a reavaliação da verba fixada. No caso, a quantia fixada não se mostra excessiva a justificar a redução.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 222.079/SP, Rel. Ministro ANTONIO

Superior Tribunal de Justiça

CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 21/8/2014, DJe 26/8/2014 - sem grifos no original)

No caso concreto, o valor fixado pelo Tribunal bandeirante para a indenização por danos morais (R\$ 7.000,00 - sete mil reais), não se mostra exorbitante a justificar a excepcional intervenção desta Corte no presente feito.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de CORRETORA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11 do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de outubro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO, Relator

