

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.523.793 - SP (2019/0172624-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : PROJETO IMOBILIARIO C 5 LTDA
ADVOGADOS : ERIK GUEDES NAVROCKY - SP240117
DANIELA CRISTINA VOLPATO ALVES - SP252179
RENATA RODRIGUES FELIPPE DA SILVA - SP320905
LUÍZA DE SOUZA ARNÓBIO - SP414424
RAPHAEL LIMA DE MORAIS STÁBILE - SP384506
AGRAVADO : SANDRA MONTEIRO LAMELAS
ADVOGADOS : MARCELO NEVES FALLEIROS - SP278519
LUÍS FERNANDO BENINI DOS SANTOS - SP290798

DECISÃO

Em virtude das razões expostas na petição de fls. 405 - 410, reconsidero a decisão de fls. 401 - 402, proferida pela Presidência desta Corte Superior, que não conheceu do agravo em recurso especial, e passo à nova análise do recurso especial interposto, contra acórdão assim ementado:

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL NA PLANTA. Ação de indenização por danos morais c.c. pedido de resolução contratual. Sentença de procedência parcial. Inconformismo de ambas as partes.

LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. O contrato foi celebrado entre a autora e a 'Cooperativa Habitacional Nova Era Barueri', de modo que esta é parte legítima para responder pela pretensão de resolução do negócio jurídico. Rés que também são, em tese, partes legítimas para responder pelos danos alegadamente suportados pela autora. Necessária formação de litisconsórcio passivo com a cooperativa habitacional, nos termos do art. 114 do CPC/2015. Anulação da sentença e remessa dos autos à Primeira Instância, para formação do litisconsórcio.

SENTENÇA ANULADA DE OFÍCIO.

RECURSOS PREJUDICADOS.

Nas razões do recurso especial, alegam as agravantes violação aos artigos 18 do Código de Defesa do Consumidor; 485, VI, do Código de Processo Civil de 2015; e

265 do Código Civil.

Alegam sua ilegitimidade passiva para demanda, ao argumento de que, o negócio de compra e venda de imóvel teria sido contratado exclusivamente com a Cooperativa, litisconsorte.

Contrarrazões, às fls. 371 - 376 (e-STJ).

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 377 - 378 (e-STJ).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Sem razão as agravantes.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Ao confirmar a legitimidade passiva das agravantes para o feito, a Corte local destacou que (e-STJ, fls. 344 - 345):

A sentença recorrida reconheceu que as corrés "Econ Construtora e Incorporadora Ltda." e "Projeto Imobiliário C5 Ltda." seriam partes legítimas para responder pelos danos suportados pela autora em virtude da rescisão contratual, condenando-as, solidariamente, à devolução dos valores pagos a título de parcelas do preço do imóvel.

As apelantes insistem, em seu recurso, que seriam parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação. Alegam que não possuem qualquer relação contratual com autora.

Sustentam que a corré "Econ" celebrou contrato com a corré "Cooperativa Habitacional", adquirindo uma parcela do empreendimento, correspondente às unidades futuras que não haviam sido prometidas à venda para nenhum dos cooperados, assumindo, em contrapartida, o dever de concluir as obras e entregar as demais unidades do empreendimento aos cooperados que não foram contemplados, dentre os quais a autora.

Por outro lado, a corré "Projeto Imobiliário C5" seria a sociedade de propósito específico ("SPE") criada para levar tal obrigação adiante.

Contudo, muito embora as corrés não tenham figurado de forma específica do contrato celebrado entre autora e a "Cooperativa Habitacional Nova Era", a sentença, recorrida afastou corretamente a

alegação de ilegitimidade passiva. Os elementos presentes nos autos indicam que as corrés participaram ativamente da cadeia de fornecimento do imóvel à autora, uma vez que assumiram a conclusão das obras do empreendimento.

(...)

Assim, muito embora as corrés "Econ" e "Projeto Imobiliário C5" não tenham figurado de forma expressa no negócio original, sua legitimidade para figurar no presente feito decorre de expressa previsão legal, constatada sua participação na cadeia de fornecimento do bem, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, §1º do CDC.

Conforme se verifica, após a análise de cláusulas contratuais e demais fatos e provas levados aos autos, a Corte local concluiu pela legitimidade passiva das agravantes na hipótese, destacando o fato de participarem de cadeia de fornecimento do bem imóvel negociado. Nesse contexto, a revisão da conclusão adotada na origem, para que se acolha a tese de ilegitimidade passiva, é medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA RECONHECIDA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. CASO FORTUITO. NÃO CONFIGURAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A alteração das premissas fáticas adotadas pelo Tribunal a quo, no tocante à legitimidade passiva da segunda agravante para responder pelos danos causados ao adquirente do imóvel em razão do atraso injustificado na entrega da obra, assim como a análise da alegação de ocorrência de caso fortuito, tal como requerida, demandaria, necessariamente, o reexame de matéria fática e probatória dos autos, providência vedada no recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. De acordo com o entendimento sumulado desta Corte, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula 543/STJ).

3. A jurisprudência desta Corte assinala "ser cabível, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento da promitente-vendedora, a condenação desta ao pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo dispensável a prova desses" (AgInt nos EDcl no REsp 1.562.007/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 7/6/2018, DJe de 19/6/2018).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1809522 / SP, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Julgamento, 24/9/2019, DJe 22/10/2019).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora