

RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.443 - SP (2019/0145981-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
MATHEUS FELIPE COUTINHO BLOISE - SP355636
RECORRIDO : DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A
RECORRIDO : GF PROMOTORA DE VENDAS E SERVICOS EIRELI - ME
ADVOGADOS : VANESSA ESCOBAR PRESTES - RS065993
CASSIO MAGALHAES MEDEIROS - SP362637
RECORRIDO : SANDRA T C LISBOA
ADVOGADO : JOSÉ ALFREDO RÉ SORIANO - SP133548
RECORRIDO : SILVERSTONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADOS : WLADIMIR CASSANI - SP025839
WLADIMIR CASSANI JUNIOR - SP231417
FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572
EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071
MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
RECORRIDO : EGIDIO CARLOS SENA DE SOUSA JUNIOR
RECORRIDO : MARIA APARECIDA NARCISO CIRIACO
ADVOGADO : SANDRA REJANE DE OLIVEIRA LACERDA - SP161538

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATUAL, CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, cumulada com indenização por danos materiais.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado –

quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.

5. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial é inadmissível.

6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

7. Recurso especial não conhecido, com majoração de honorários.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. e BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, cumulada com indenização por danos materiais, ajuizada por JEGIDIO CARLOS SENA DE SOUSA JUNIOR e MARIA APARECIDA NARCISO CIRIACO, em face da recorrente e de DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A, GF PROMOTORA DE VENDAS E SERVICOS EIRELI - ME, SANDRA T C LISBOA e SILVERSTONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA .

Sentença: extinguiu o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC/15, com relação a GF PROMOTORA DE VENDAS E SERVICOS EIRELI - ME e SANDRA T C LISBOA, e julgou parcialmente procedente o pedido, com relação a DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A, e SILVERSTONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., para determinar a devolução dos valores pagos a título de taxa SATI, prêmio e taxa de assessoramento.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente e conferiu parcial provimento ao apelo dos recorridos, a fim de determinar a devolução em dobro dos valores cobrados a título de comissão de corretagem. O acórdão foi assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL C.C. ANULATÓRIA E INDENIZATÓRIA. Contrato de compra e venda de imóvel. Sentença de parcial procedência. Irresignação das partes.

1. PRELIMINARES.

1.1. AUTORES. LEGITIMIDADE PASSIVA DAS EMPRESAS DE ASSESSORIA. Acolhimento. Admissão da Aifos Serviços Empresariais de que participou do negócio, prestando assessoria para a obtenção do financiamento bancário pelos autores - Empresa GF Promotora geriu a distribuição da comissão de corretagem - Devem, ambas, responder pelos pedidos iniciais que lhes digam respeito.

1.2. REQUERIDAS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA BRASIL BROKERS. Não acolhimento. Requeridas Del Forte e Brasil Brokers integravam o mesmo grupo econômico - Diversos documentos relativos à contratação contendo a logomarca da Brasil Brokers - Responsabilidade solidária da controladora - Jurisprudência.

2. MÉRITO.

DIREITO DO CONSUMIDOR. Aplicação dos princípios previstos na legislação consumerista vigente, em razão da verossimilhança da narrativa inicial, corroborada pelas provas carreadas - Impugnação apenas em parte pelas requeridas, as quais apenas se ocuparam de defender as cobranças, sem justificá-las. Contrato de compra e venda firmado em 01/12/2012, prevendo o preço total do imóvel de R\$ 188.039,50 e o pagamento de parte deste valor por financiamento bancário - Autores não obtiveram o financiamento no importe inicialmente pretendido, ensejando a renegociação da parte do preço pago diretamente às construtoras.

2.1. RECURSO DOS AUTORES.

2.1.1. COBRANÇA ABUSIVA. No novo contrato assinado constou o valor da dívida como R\$ 70.562,49 - Desconsideração, pelas construtoras, dos valores já quitados pelos autores até a data da novação (29/08/2014). Previsões contratuais pouco claras, cuja aplicação colocou os autores em situação de extrema desvantagem - Possibilidade de revisão, com a flexibilização do princípio "pacta sunt servanda". Por simples cálculo matemático, foi possível averiguar a cobrança a maior no importe de R\$ 25.395,58, impondo-se a modificação do contido na avença - Correção monetária desde a data da renegociação e juros a contar da citação.

2.1.2. ITBI. Alegação de que a empresa indicada pelas construtoras teria prestado serviço inadequado, agindo com imperícia - Acolhimento. Efetiva demonstração de que os autores, por integrarem o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), faziam jus a descontos no pagamento do ITBI, por força do artigo 12, § único, da Lei 3.317/89 do Município de São Bernardo do Campo (na redação vigente antes da Lei 6.388/14) - Pagamento a maior indevido (R\$ 2.332,66), o qual apenas

ocorreu porque a empresa, que se prontificava a fazer o serviço de assessoria, desconhecia a legislação aplicável à espécie - Risco da atividade. Devolução devida, com correção monetária desde a data do pagamento.

2.1.3. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Validade da cobrança reconhecida em Recurso Especial Repetitivo 1.599.511/SP, desde que expressamente prevista no contrato o valor cobrado a este título, o que ocorreu no caso em discussão - Comprovação do prévio conhecimento acerca da cobrança. Pedido de devolução improcedente.

2.2. RECURSO DAS EMPREITEIRAS.

2.2.1. TAXA SATI. As integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos pedidos de ressarcimento de taxa SATI - Dever de ressarcir deve abranger inclusive as atividades congêneres (assessoramento, documentação e "premiação"), nos termos da sentença - Entendimentos pacificados no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos nº 1.551.951/SP e nº 1.551.968/SP. Ausência de detalhamento ou explicação das cobranças ou da respectiva destinação. Sentença mantida neste particular.

3. SUCUMBÊNCIA. Construtoras e empresa de assessoria vencidas na maior parte dos pedidos iniciais. Princípio da causalidade - Honorários sucumbenciais em favor dos patronos dos autores fixados em R\$ 4.000,00, de forma solidária, nos termos do NCPC. Autores foram vencidos no pedido de devolução da comissão de corretagem, efetuado em face da GF Promotora, devendo arcar com a verba honorária no importe de R\$ 1.000,00, por equidade, com correção monetária até o efetivo pagamento.

PRELIMINAR ARGUIDA PELOS AUTORES ACOLHIDA; PRELIMINAR ARGUIDA PELAS CONSTRUTORAS REJEITADA.

NO MÉRITO, RECURSO DOS AUTORES PROVIDO EM PARTE E RECURSO DAS CONSTRUTORAS IMPROVIDO.

Recurso especial: alega violação dos arts. 485, VI, do CPC/15; 7º, 14 e 25, § 1º, do CDC; e 186 e 927 do CC/02; bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta sua ilegitimidade passiva. Assevera que não pode responder pelo risco de atividade de terceiro.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: CPC/2015

- Da fundamentação deficiente

Os argumentos invocados pelas recorrentes não demonstram como o acórdão recorrido violou os arts. 485, VI, do CPC/15, 7º, 14 e 25, § 1º, do CDC e 186 e 927 do CC/02.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos dispositivos legais indicados como violados. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282/STF.

Ressalto, por oportuno, que os arts. 7º, 14 e 25, § 1º, do CDC e 186 e 927 do CC/02 foram mencionados pela primeira vez no recurso especial, caracterizando verdadeira inovação das teses de defesa, de modo que não era dado ao TJ/SP analisar a controvérsia tendo em vista tais normas.

- Da existência de fundamento não impugnado

As recorrentes, em relação à sua ilegitimidade passiva, não impugnaram o seguinte fundamento utilizado pelo TJ/SP:

Com efeito, as requeridas Del Forte e Brasil Brokers integravam o mesmo grupo econômico, tanto é que sempre se manifestaram conjuntamente nos autos inclusive no recurso em análise e nas contrarrazões à apelação dos autores.

Desta forma, não prospera a alegação de ilegitimidade passiva da controladora, mesmo porque o respectivo logotipo apareceu em destaque na proposta de preço e condições de pagamento juntada às fls. 92 e nos relatórios de fls. 103/106 e 107/112, entregues aos autores por ocasião da compra. (e-STJ fl. 683)

Assim, não impugnado esse fundamento, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, neste caso, a Súmula 283/STF.

Ademais, alterar o decidido no acórdão impugnado, quanto ao ponto, exige o reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

- Da divergência jurisprudencial

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/15 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Forte nessas razões, NÃO CONHEÇO do recurso especial, com fundamento no art. 932, III, do CPC/2015.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro em 10% o valor dos honorários devidos pelas recorrentes.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora