



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2155898 - SP (2024/0246993-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : _____

RECORRENTE : _____

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RECORRIDO : _____

RECORRIDO : _____

ADVOGADO : THIAGO DE SOUSA SANTOS - SP346076

INTERES. : _____.

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EM OBRA. ILEGITIMIDADE DA CORRETORA DE IMÓVEIS. RECONHECIDA. ILEGITIMIDADE DA EMPRESA DE PAGAMENTOS (PAGADORIA). RECONHECIDA.

1. Ação de rescisão contratual ajuizada em 12/11/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 4/3/2024 e concluso ao gabinete em 12/7/2024.
2. O propósito recursal consiste em decidir se, diante da rescisão de compra de imóvel por atraso nas obras, há legitimidade (i) da corretora de imóveis e (ii) da empresa de pagamentos.
3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
4. Quando o negócio jurídico consumerista envolver relações jurídicas diversas, a responsabilidade dos fornecedores estará limitada à cadeia a que pertencem.
5. De acordo com o art. 725 do CC, a remuneração é devida ao corretor, uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.
6. Na hipótese em que não se verificar qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatar o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento. Precedentes.
7. A responsabilidade das pagadoras se limita aos danos causados por falhas na cadeia de fornecimento que integram. Como as pagadoras não integram a cadeia de fornecimento de incorporação imobiliária, sua responsabilidade, portanto, não se estende a eventuais inadimplementos do contrato de compra e venda de imóvel.

8. No recurso sob julgamento, _____ (corretora de imóveis) e _____ (empresa de pagamentos) não integram a cadeia de fornecimento da incorporação do imóvel e, portanto, não respondem pela demora no andamento das obras.
9. Recurso especial conhecido e provido, para reconhecer a ilegitimidade das recorrentes.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 11 de março de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2155898 - SP (2024/0246993-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : _____

RECORRENTE : _____

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RECORRIDO : _____

RECORRIDO : _____

ADVOGADO : THIAGO DE SOUSA SANTOS - SP346076

INTERES. : _____

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EM OBRA. ILEGITIMIDADE DA CORRETORA DE IMÓVEIS. RECONHECIDA. ILEGITIMIDADE DA EMPRESA DE PAGAMENTOS (PAGADORIA). RECONHECIDA.

1. Ação de rescisão contratual ajuizada em 12/11/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 4/3/2024 e concluso ao gabinete em 12/7/2024.
2. O propósito recursal consiste em decidir se, diante da rescisão de compra de imóvel por atraso nas obras, há legitimidade (i) da corretora de imóveis e (ii) da empresa de pagamentos.
3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
4. Quando o negócio jurídico consumerista envolver relações jurídicas diversas, a responsabilidade dos fornecedores estará limitada à cadeia a que pertencem.
5. De acordo com o art. 725 do CC, a remuneração é devida ao corretor, uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.
6. Na hipótese em que não se verificar qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatar o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento. Precedentes.
7. A responsabilidade das pagadoras se limita aos danos causados por falhas na cadeia de fornecimento que integram. Como as pagadoras não integram a cadeia de fornecimento de incorporação imobiliária, sua responsabilidade, portanto, não se estende a eventuais inadimplementos do contrato de compra e venda de imóvel.

No recurso sob julgamento, _____ (corretora de imóveis) e

(empresa de pagamentos) não integram a cadeia de fornecimento da incorporação do imóvel e, portanto, não respondem pela demora no andamento das obras.

9. Recurso especial conhecido e provido, para reconhecer a ilegitimidade das recorrentes.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

Examina-se recurso especial interposto por _____, e _____, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 4/3/2024.

Concluso ao gabinete em: 12/7/2024.

Ação: de rescisão contratual, cumulada com devolução de quantias pagas, perdas e danos e danos morais, ajuizada por _____ e _____ em face de _____, _____. e _____. Alegam os autores atraso na entrega de unidade imobiliária (e-STJ fls. 1-23).

Sentença: julgou (i) parcialmente procedentes os pedidos iniciais em relação à _____, para rescindir o contrato e condenar a ré a restituir 90% dos valores despendidos por força do referido contrato, a ser calculado em sede de liquidação e (ii) improcedentes os pedidos iniciais em relação às rés _____ e _____, considerando não haver nada a ser restituído a título de comissão de corretagem (e-STJ fls. 370-374).

Acórdão: deu provimento ao apelo interposto por _____ e negou provimento ao apelo interposto pela _____, nos termos da seguinte ementa:

ILEGITIMIDADE PASSIVA “AD CAUSAM” - Responsabilidade solidária das codemandadas - Existência - Pessoas jurídicas integrantes da cadeia de consumo - Preliminares afastadas - Recurso dos autores provido, improvido o apelo da demandada.

CONTRATO - Compra e venda - Rescisão - Legislação consumerista - Aplicação - Aplicação das Súmulas nºs 1 e 2, desta Corte - Inadimplemento antecipado - Caracterização - Alteração do cronograma de entrega para período posterior ao prazo inicial, mesmo com o acréscimo do prazo de tolerância - Solidariedade das demandadas - Reconhecimento - Restituição da integralidade das parcelas pagas pelo comprador, de forma imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor - Inteligência dos arts. 51, IV, § 1º, III e 53, ambos do CDC - Recurso dos autores provido, improvido o apelo da demandada (e-STJ fls. 451-458).

Primeiro recurso especial: aponta violação aos arts. 485, VI, 489, II e § 1º, IV e 1022, II, do CPC/15; 7º, parágrafo único, 25, § 1º e 14 do CDC; 186, 725 e 927 do CC, bem como dissídio jurisprudencial (e-STJ fls. 615-622).

Decisão monocrática STJ: conheceu e deu provimento ao recurso especial interposto por _____ e _____, pois “o Tribunal não analisou especificamente os argumentos relativos à necessidade, ou não, de restituição do valor da comissão de corretagem”. Determinou o retorno dos autos à origem, “para que este se pronuncie, na esteira do devido processo legal, sobre os argumentos deduzidos nos embargos de declaração opostos pela parte recorrente” (e-STJ fls. 641-644).

Embargos de declaração: opostos (i) pela _____ e (ii) pelas recorrentes, ambos foram rejeitados em rejulgamento, com o esclarecimento de que “houve o reconhecimento da responsabilidade solidária das coacionadas, diante da legislação consumerista. E, a devolução do valor pago, abrange todas as parcelas pagas, o que inclui comissão de corretagem” (e-STJ fls. 650-655).

Segundo recurso especial: aponta violação (i) aos arts. 489, II e §1º, IV e 1.022, II do CPC, por negativa de prestação jurisdicional; (ii) ao art. 485, VI, do CPC, em razão da ilegitimidade passiva da recorrente _____, pois “na qualidade de mera gestora/facilitadora do recebimento dos valores cobrados, não participou, em momento algum, da prestação dos serviços de intermediação contestados na demanda”; (iii) aos arts. 485, VI, do CPC, arts. 186 e 927 do CC e arts. 7º, parágrafo único, 25, §1º e 14 do CDC, além de dissídio jurisprudencial, pois, quanto à _____, “não foi apontada qualquer falha da Recorrente, mera

Corretora Imobiliária"; e (iv) ao art. 725, CC, pois "rescisão contratual também não dá ensejo à restituição da comissão de corretagem" (e-STJ fls. 658-687).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso (e-STJ fls. 738-740).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra Nancy Andrichi

O propósito recursal consiste em decidir se, diante da rescisão de compra de imóvel por atraso nas obras, há responsabilidade (i) da corretora de imóveis e (ii) da empresa de pagamentos.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. _____ e _____ adquiriram apartamento de _____ em setembro de 2018, com prazo de entrega previsto para janeiro de 2020.
2. A compra e venda foi intermediada por meio dos corretores da imobiliária _____; os pagamentos da taxa de corretagem foram feitos por meio dos serviços de gerenciamento de valores da _____, atualmente denominada _____.
3. Em novembro de 2019, _____ e _____ ajuizaram ação em face de _____, _____ e _____, pretendendo a rescisão contratual, pois a construção ainda estava em fase inicial e, portanto, o prazo de entrega não seria cumprido.
4. O TJ/SP condenou os três réus solidariamente ao ressarcimento (i) das parcelas do imóvel já adimplidas, (ii) da taxa de personalização e (iii) dos valores pagos pela comissão de corretagem.
5. O recurso especial interposto por _____ e _____ alega a

ilegitimidade e ausência de responsabilidade de ambas as empresas, tendo em vista a inexistência de falha na prestação de seus serviços.

2. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

6. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. Confira-se: AgInt no REsp 1.956.582/RJ, Terceira Turma, DJe 9/12/2021 e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, Quarta Turma, DJe 16/3/2020.

7. Na hipótese, o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca das questões que lhe foram submetidas, de maneira que os embargos de declaração opostos pelo recorrente, de fato, não comportavam acolhimento. Assim, ausente omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se verifica a alegada violação do art. 1.022 do CPC.

8. Ademais, devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489, § 1º, do CPC.

3. DA SOLIDARIEDADE NAS RELAÇÕES DE CONSUMO

9. Os arts. 7º, parágrafo único, e 25 do CDC preveem a responsabilidade

solidária de todos os autores da ofensa pela reparação do dano. Nesse sentido, o regime de responsabilidade consumerista abrange toda a cadeia de fornecimento.

10. Contudo, “a responsabilidade do fornecedor só se produz na medida em que certo dano produzido ao consumidor pode ser vinculado por relação lógica de causa e efeito a certa conduta desse fornecedor no mercado de consumo” (MIRAGEM, Bruno. Curso de Direito do Consumidor, 9a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 631).

11. Com efeito, quando o negócio jurídico consumerista envolver relações jurídicas diversas, a responsabilidade dos fornecedores estará limitada à cadeia a que pertencem. Ou seja, se o suposto fornecedor não pertencer à cadeia de fornecimento, não há como responsabilizá-lo. E, para ser considerado integrante da cadeia de consumo, deve guardar relação com o serviço prestado: é preciso que tenha contribuído com produtos ou serviços para o fornecimento do serviço final.

12. Assim, exemplificativamente, no que diz respeito ao atraso construtivo: (i) a empresa de administração hoteleira não integra a cadeia de fornecimento de incorporação imobiliária e, portanto, não é responsável por eventuais atrasos na obra (AgInt no REsp n. 1.914.177/DF, Quarta Turma, DJe de 25/1/2023); (ii) a Caixa Econômica Federal (“CEF”), “se atuar meramente como agente financeiro”, também não é legítima para responder pela demora na construção do empreendimento (AgInt no REsp n. 2.150.998/CE, Terceira Turma, DJe de 13/11/2024).

4. DA RESPONSABILIDADE DA CORRETORA DE IMÓVEIS

13. A responsabilidade da corretora de imóveis por atrasos em obra é matéria submetida a recurso repetitivo pendente de julgamento, sem determinação de suspensão nacional de processos (REsp 2.008.542/RJ e REsp 2.008.545/DF, Tema 1173).

14. A corretora de imóveis tem sua atuação limitada, em regra, à intermediação das partes contratantes e não interfere na execução da obra ou no procedimento de incorporação imobiliária.

15. Assim, de acordo com o art. 725 do CC, a remuneração é devida ao corretor, uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

16. Com efeito, “a responsabilidade da corretora de imóveis está

associada ao serviço por ela oferecido, qual seja, o de aproximar as partes interessadas no contrato de compra e venda, prestando ao cliente as informações necessárias sobre o negócio jurídico a ser celebrado” (REsp n. 1.811.153/SP, Terceira Turma, DJe de 21/2/2022).

17. As Turmas de direito privado desta Corte Superior já se posicionaram

quanto ao objeto do contrato de corretagem, no sentido de que “a relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, de modo que a responsabilidade da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem” (REsp n. 1.811.153/SP, Terceira Turma, DJe de 21/2/2022; em sentido semelhante: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.946.579/DF, Quarta Turma, DJe de 20/10/2022).

18. Na hipótese em que a rescisão contratual ocorrer apenas por atraso

na obra, sem se verificar qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatar o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária (AgInt no REsp n. 2.113.941/RS, Terceira Turma, DJe de 23/5/2024; AgInt no REsp 1.779.271/SP, Quarta Turma, DJe 25/6/2021).

19. A teoria da asserção impõe que as condições da ação, entre elas a

legitimidade passiva, sejam aferidas mediante análise das alegações delineadas na petição inicial. Por isso, quando da narrativa inicial se depreende que a pretensão de rescisão contratual tem como causa de pedir o inadimplemento pelo atraso da obra, a corretora não tem legitimidade passiva para responder pela ação.

20. A restituição dos valores ficará a cargo da empresa que deu causa ao

atraso construtivo, logo, ao inadimplemento, logo, à rescisão. Sinalize-se que a restituição deve incluir a comissão de corretagem (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Terceira Turma, DJe 30/6/2021; AgInt no AREsp n. 2.595.167/RJ, Quarta Turma, DJe de 12/9/2024).

5. DA RESPONSABILIDADE DA EMPRESA DE PAGAMENTOS

21. As empresas de pagamentos, chamadas de “pagadoras”, atuam na

gestão financeira de contratos diversos, como facilitadoras dos trâmites entre os consumidores e os fornecedores. Usualmente, em uma transação imobiliária, são contratadas pela corretora imobiliária para administrar o repasse de valores (comissões, taxas e demais encargos), aos corretores autônomos e à própria imobiliária. Suas atividades incluem a emissão de boletos e o gerenciamento das quantias.

22. A responsabilidade das pagadoras se limita aos danos causados por

falhas na cadeia de fornecimento que integram.

23. Da mesma forma que as corretores, como as pagadoras não integram a cadeia de fornecimento de incorporação imobiliária, sua responsabilidade, portanto, não se estende a eventuais inadimplementos do contrato de compra e venda de imóvel.

6. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

24. Diante do atraso na conclusão das obras do imóvel, o tribunal de

origem condenou as recorrentes _____ e _____, solidariamente e em conjunto com _____, à devolução (i) das parcelas do imóvel já adimplidas, (ii) da taxa de personalização e (iii) dos valores pagos pela comissão de corretagem. Fundamentou sua decisão na compreensão de que “as codemandadas são partes

legítimas ‘ad causam’, pois pertencem a cadeia de consumo, havendo, portanto, caracterização de responsabilidade solidária” (e-STJ fl. 454).

25. Frisa-se que o inadimplemento contratual que dá causa à rescisão é apenas o atraso nas obras. Como _____ (corretora de imóveis) e _____ (empresa de pagamentos) não integram a cadeia de fornecimento da incorporação do imóvel, inexiste falha na prestação de seus serviços.

26. As recorrentes não são legítimas para responder pela demora no andamento das obras e a condenação a devolução dos valores deve ser suportada apenas por _____.

7. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

27. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram acolhidas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

8. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, **CONHEÇO** e **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para reconhecer a ilegitimidade de _____ e _____.

Invertida a sucumbência em relação aos recorrentes, condeno os recorridos ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência em favor de seus patronos, os quais fixo em 10% sobre o valor da causa, considerada eventual gratuidade de justiça concedida.

Superior Tribunal de Justiça

S.T.J

Fl.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0246993-0

PROCESSO ELETRÔNICO

REsp 2.155.898 / SP

Números Origem: 11140392320198260100 1114039232019826010050000

1114039232019826010050001 20210000331367 20210000483379
202301698432

PAUTA: 11/03/2025

JULGADO: 11/03/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República Exmo.

Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretaria Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA
ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____

RECORRENTE : _____

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RECORRIDO : _____

RECORRIDO : _____

ADVOGADO : THIAGO DE SOUSA SANTOS - SP346076

INTERES. : _____

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

C5422455510:1023119854@ 2024/0246993-0 - REsp 2155898

Documento eletrônico VDA46073278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006

Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 11/03/2025 18:48:03

Código de Controle do Documento: 7EBA5368-3616-4982-B342-6A29E201C9DB