

Recurso Especial Cível nº 0008494-20.2014.8.19.0045

Recorrente 1: LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

Recorrentes 2: MARCO ANTONIO HEGGENDORN e EDNILDA MOURA
RAMOS HEGGENDORN

Recorridos: OS MESMOS

DECISÃO

Trata-se de recursos especiais tempestivos, fls. 1846/1875, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interpostos em face dos acórdãos da Sexta Câmara Cível, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. RECONHECIMENTO DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM EM RELAÇÃO A HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. COM EXTINÇÃO DO FEITO. OPERADOR HOTELEIRO QUE SE VIU TÃO FRUSTRADO QUANTO OS AUTORES PELO INADIMPLEMENTO ABSOLUTO DAS INCORPORADORAS. ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM CASOS SEMELHANTES. NÃO RECONHECIMENTO DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO LPS - PATRIMOVEL CONSULTORIA S.A. TEORIA DA ASSERTÇÃO. TRATA-SE DE INADIMPLEMENTO ABSOLUTO DE

EMPREENDIMENTO HOTELEIRO QUE OCASIONOU A RESCISÃO CONTRATUAL. SOLIDARIEDADE ACERTADAMENTE RECONHECIDA COM BASE NA LEI 4.591/64 DAS APELADAS NEP-INCORPORAÇÕES E NEP- NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. PARA RESSARCIMENTO DA QUANTIA PAGA, MULTA CONTRATUAL E DANOS MORAIS. SOLIDARIEDADE QUANTO AO LPS - PATRIMÍVEL QUE SE AFASTA, POIS TEVE ATUAÇÃO RESTRITA A MERA INTERMEDIÇÃO. NÃO FOI A CAUSADORA DO INADIMPLEMENTO. RESPONSABILIDADE APENAS NO QUE DIZ RESPEITO A TAXA DE CORRETAGEM ESATI. NEGÓCIO JURÍDICO DESFEITO. RETORNO DO STATUS QUO ANTE. CONTRATO DE CORRETAGEM ACESSÓRIO QUE SEGUE O PRINCIPAL. QUANTIA DEVE SER DEVOLVIDA ART. 725 CC CONFORME VALOR PAGO COMPROVADO NOS AUTOS. APELO DOS AUTORES EM RELAÇÃO AOS LUCROS CESSANTES. RESCISÃO CONTRATUAL. INCOMPATIBILIDADE DOS PEDIDOS. INCERTEZA QUANTO A RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO. NÃO É POSSÍVEL PRESUMIR QUE OS AUTORES LUCRARIAM. PROVIMENTO DO RECURSO DO APELANTE HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A., EXTINGUINDO-SE O FEITO EM RELAÇÃO A ESTE. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DO APELANTE LPS - PATRIMONIAL.

DESPROVIMENTO DO RECURSO DOS
AUTORES." (fls. 1753/1771)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. PROVIMENTO DO AGRAVO RETIDO, NO BOJO DO RECURSO DO APELANTE 1, PARA RECONHECER SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA, PELO PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DO APELANTE 2 PARA EXCLUIR A SOLIDARIEDADE IMPOSTA NO QUE TANGE À OBRIGAÇÃO PRINCIPAL, RESTRINGINDO-A À DEVOLUÇÃO DAS TAXAS DE CORRETAGEM E SATI E, DESPROVIMENTO DO RECURSO DO APELANTE 3. EMBARGOS DOS AUTORES-APELANTES COM NÍTIDO PROPÓSITO INFRINGENTES. ACÓRDÃO FUNDAMENTADO DE ACORDO COM O ENTENDIMENTO DO C.STJ E DESTE TJRJ. EMBARGOS DO HOTEL APELANTE, INVOCANDO OMISSÃO QUANTO À CONDENAÇÃO DOS AUTORES NOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. COM EFEITO, HOVE O PROVIMENTO DO RECURSO DO RÉU PARA RECONHECER SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXTINÇÃO DO FEITO. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS DEVIDOS PELOS AUTORES. PROVIMENTO DOS EMBARGOS DO PRIMEIRO APELANTE (HOTEL ACCOR) PARA CONDENAR OS AUTORES-APELANTES NOS ÔNUS DE

SUCUMBÊNCIA, RELATIVOS A EXTINÇÃO DO HOTEL- APELANTE NO FEITO, FIXADOS OS HONORÁRIOS EM 10% SOBRE O VALOR DA CAUSA E DESPROVIMENTO DOS EMBARGOS DOS AUTORES- APELANTES." (fls. 1841/1844)

Em síntese, a primeira recorrente sustenta violação aos artigos 186, 421, 425, 485, VI e §3º, 722, 723, 725, 884 e 927 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial.

Os autores, ora recorrentes, alegam violação aos artigos 11; 489, § 1º, II, IV e V; 1.013, §1º; 1.022, II, do CPC, bem como aos arts. 28, § 3º, 29 e 30 do CDC. Sustentam, também, dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 2647/2650 e 2651/2679.

Decisão desta Terceira Vice-Presidência, fls. 2684/1690, inadmitindo ambos o recursos.

Recursos de Agravo interpostos por ambos os recorrentes às fls. 2721/2130 e 2731/2763.

Contrarrazões às fls. 2774/2777 e 2778/2801.

Decisão de não retratação e ordem de remessa dos recursos ao Superior Tribunal de Justiça à fl. 2881.

Decisão do E. Superior Tribunal de Justiça, fls. 3002/3004, determinando a devolução dos autos ao Tribunal de origem para sobrestamento até o

julgamento do Tema 1173 pelo STJ.

É o brevíssimo relatório.

Inicialmente, importante consignar que, embora tenha havido determinação expressa do colendo Superior Tribunal de Justiça para sobrestamento do feito até o julgamento do Tema 1173, verifica-se que o referido tema já transitou em julgado, de modo que despiciendo tal sobrestamento.

Os presentes recursos especiais versam, entre outras questões, sobre matéria repetitiva representada no **Tema nº 1173 do STJ**, em que se discute os limites da responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora da compra e venda por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora/incorporadora, de obrigação relativa à entrega de empreendimento imobiliário, prevista no contrato de promessa de compra e venda.

A controvérsia cuida de matéria repetitiva, representada pelo Tema 1173 do STJ (*“Definir os limites da responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora da compra e venda por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora/incorporadora, de obrigação relativa à entrega de empreendimento imobiliário, prevista no contrato de promessa de compra e venda.”*), firmando-se tese no seguinte sentido:

“O corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, não é, normalmente, responsável por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda, salvo se demonstrado: (i) envolvimento do corretor nas atividades de incorporação e construção; (ii) que o corretor integra o mesmo grupo

econômico da incorporadora ou construtora; ou (iii) haver confusão ou desvio patrimonial das responsáveis pela construção em benefício do corretor”.

No caso em tela, o acórdão recorrido deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelo primeiro recorrente, limitando sua responsabilidade à devolução da taxa de corretagem e da SATI, bem como manteve a condenação solidária dos réus NEP INCONPORADORAÇÕES S/A e NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, solidariamente, ao ressarcimento das parcelas já pagas do imóvel, ao pagamento da multa contratual, à devolução da taxa de corretagem e da SATI, e ao pagamento de indenização por danos morais. Porém, não analisou a controvérsia à luz do **Tema nº 1173 do STJ**.

Assim, necessário se faz o encaminhamento dos autos ao órgão julgador para verificação da pertinência quanto ao exercício do juízo de retratação, nos termos do art. 1.030, III, do CPC.

À vista do exposto, **ENCAMINHO OS AUTOS À CÂMARA DE ORIGEM** para análise do exercício do juízo de retratação à luz do **Tema nº 1173 do STJ**, na forma da fundamentação supra.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente