



Embargos de Declaração na Apelação Cível: 0005603-53.2018.8.19.0023

Embargante: NEXPE PARTICIPACOES S A EM RECUPERACAO JUDICIAL

Embargado: ESPÓLIO DE JUSSARA MAURÍCIO ROSA REP/P/S/INV
EMANUELE MAURICIO DA CONCEIÇÃO

Relator: Des. GUILHERME PEDROSA LOPES

Juízo de origem: ITABORAI 2 VARA CIVEL

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CORRETORA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento à apelação da corretora, mantendo sentença de parcial procedência para declarar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, condenar as rés à restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, e ao pagamento de indenização por danos morais. O embargante alegou omissão e contradição quanto à análise de dispositivos legais, à inexistência de responsabilidade solidária da corretora, à ausência de nexo causal entre sua atuação e os vícios estruturais do imóvel, bem como à necessidade de prequestionamento da matéria para fins de recursos excepcionais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão incorreu em omissão, contradição ou obscuridade ao fundamentar a responsabilidade solidária da corretora e a restituição dos valores pagos; e (ii) saber se é cabível o





prequestionamento dos dispositivos legais suscitados e a aplicação de multa por embargos manifestamente protelatórios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não se verifica omissão, contradição ou obscuridade, pois o acórdão embargado analisou de forma suficiente e fundamentada as questões essenciais, reconhecendo a responsabilidade solidária da corretora em razão de sua efetiva participação na cadeia de fornecimento. A atuação da corretora não se limitou à intermediação, abrangendo acompanhamento do financiamento, contato direto com a adquirente, prestação de informações e orientação quanto ao distrato, justificando a incidência dos arts. 7º, parágrafo único, 14 e 25, §1º, do CDC. 6. O órgão julgador não está obrigado a examinar individualmente todos os dispositivos legais invocados, bastando fundamentação suficiente para a solução da controvérsia, nos termos do art. 489, §1º, do CPC. Não há contradição interna, pois a responsabilidade da corretora decorre de sua conduta na relação de consumo e não da execução da obra, sendo irrelevante a alegação de rompimento do nexo causal. A restituição da comissão de corretagem foi expressamente apreciada, ao se reconhecer a responsabilidade solidária das rés pela devolução integral dos valores pagos. O pedido de prequestionamento resta atendido, nos termos do art. 1.025 do CPC, considerando-se incluídos no acórdão os dispositivos legais suscitados. Não se evidencia caráter manifestamente protelatório nos embargos, não sendo cabível a aplicação da multa prevista no art. 1.026, §2º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

4. Embargos de declaração conhecidos e desprovidos.

Tese de julgamento: "Não há omissão, contradição ou obscuridade quando o acórdão embargado fundamenta de forma suficiente a responsabilidade solidária da corretora por sua atuação na cadeia de fornecimento. O órgão





juiz julgador não está obrigado a examinar individualmente todos os dispositivos legais invocados, bastando fundamentação adequada. Consideram-se incluídos no acórdão os dispositivos legais suscitados, para fins de prequestionamento, nos termos do art. 1.025 do CPC. Não se aplica multa por embargos manifestamente protelatórios quando ausente tal caráter."

Dispositivos relevantes citados:

CF/1988, art. 5º, XXXII; CDC, arts. 2º, 3º, 7º, parágrafo único, 14, 25, §1º; CPC, arts. 373, I, 489, §1º, 1.022, 1.025, 1.026, §2º.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível, em que é Embargante NEXPE PARTICIPACOES S A EM RECUPERACAO JUDICIAL e Embargado ESPÓLIO DE JUSSARA MAURÍCIO ROSA REP/P/S/INV EMANUELE MAURICIO DA CONCEIÇÃO, **ACORDAM** os Desembargadores da Décima Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso conforme o teor da certidão de seu julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Embargos de declaração opostos no id. 655 pelo apelante contra o acórdão do id. 637, que negou provimento à apelação interposta pelo embargante, nos seguintes termos:

“É o relatório, passo a votar.

VOTO

O recurso deve ser conhecido, uma vez que preenchidos os seus requisitos de admissibilidade.





Trata-se de recurso de apelação contra a sentença de parcial procedência da pretensão autoral, nos seguintes termos:

“É o relatório. Passo a decidir. A demanda em exame tem por causa de pedir uma relação de consumo, prevista como tal no artigo 3º, §2º, da Lei nº. 8.078/90, razão pela qual inteiramente aplicável ao caso são as normas previstas no CDC, as quais são de ordem pública e observância obrigatória, conforme já se firmou a Jurisprudência. Em certa oportunidade decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça:

Os contratos de promessa de compra e venda em que a incorporadora se obriga à construção de unidades imobiliárias, mediante financiamento, enseja relação de consumo sujeita ao CDC, porquanto a empresa enquadra-se no conceito de fornecedora de produto (imóvel) e prestadora de serviço (construção do imóvel nos moldes da incorporação imobiliária). REsp nº 334.829/DF, julgado em 06 de novembro de 2001, Relatora Ministra Nancy Andriighi.

O Código de Defesa do Consumidor, aliás, veio a lume com a missão de tornar efetiva uma garantia fundamental consagrada no artigo 5º, inciso XXXII, da Constituição da República, qual seja, a defesa do consumidor, que, em última análise, decorre dos próprios fundamentos do Estado Democrático de Direito estampados no artigo 3º da Carta Magna, em especial a construção de uma sociedade mais justa e igualitária.

Acerca do tema da incorporação imobiliária e da responsabilidade civil do incorporador, Sérgio Cavalieri





Filho (Programa de Responsabilidade Civil, São Paulo, Ed. Atlas S.A., 8ª Edição, 2008, pp. 356/358), leciona que "Define a incorporação imobiliária, o parágrafo único do art. 28 da Lei nº 4591/64, nos seguintes termos: 'atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas'.

Incorporador, de acordo com o art. 29 da mesma lei, 'é a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terrenos, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção, sob o regime condominial, ou que meramente aceite proposta para a efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas'. O incorporador tem, por força de lei, a obrigação de entregar o prédio de acordo com o projeto de construção e o memorial descritivo. Isso resulta, primeiramente, do art. 32, 'd' e 'g', da Lei 4591/64, a saber: 'O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: (...) d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes; (...) g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 desta lei'. O motivo dessas e outras exigências fica evidenciado no art. 43, II e IV, verbais: Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e





preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas: (...) II - Responder civilmente (o incorporador) pela execução da: incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos a que estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustamente a conclusão das obras (...); IV- é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;(...). Como se vê, a responsabilidade do incorporador, sem se falar no contrato, decorre da própria lei, que, por sua clareza, dispensaria maiores considerações. Ele assume a obrigação de fazer, cujo último ato é a entrega de uma ou várias unidades construídas e correspondentes a frações ideais do terreno em que se erguem e se assentam. Quem contrata uma incorporação, observa o insigne professor Caio Mário, tem que guardar fidelidade ao prometido, e não pode, unilateralmente, fugir dos termos avençados. O incorporador não se pode plantar na escusativa de que é mero intermediário.

Dentro da filosofia da Lei de Incorporações, é a chave do empreendimento, ao qual se vincula em caráter permanente (Condomínio e incorporações, 4º ed., Forense, p.283-284). O incorporador é o responsável por qualquer espécie de dano que possa resultar da inexecução ou da má execução do contrato de incorporação. Trate-se de entrega retardada, ou de construção defeituosa, de inadimplemento total, pondera Aguiar Dias, responde o incorporador, pois é ele quem figura no polo da relação contratual oposto àquele em que se coloca o adquirente





da unidade ou das unidades autônomas (Responsabilidade civil em debate, 1ª ed., Forense, p. 54)." Verifico que, de fato, as partes firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial, sendo a venda intermediada pela segunda ré, através da corretora Sra. Jane, sendo a autora posteriormente atendida pelo Sr. Wellington.

Observo, também, que, tendo a autora informado na inicial a impossibilidade de aquisição de financiamento imobiliário junto a instituição financeira em razão de problemas estruturais na obra, logrou êxito em fazer prova do fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 373, I do CPC, tendo em vista que coligidos à inicial os documentos de fls. 22/48, que atestam a relação jurídica entre as partes, os comprovantes dos pagamentos realizados (fls. 49/51) e as conversas tidas entre autora e prepostos, por meio de aplicativo de mensagens e realizados (e-mails).

Destes, vale transcrever as seguintes passagens:

"18/04/17, 16:32 - Jussara: E se a caixa não me aprovar, essa quantia é restituída?

18/04/17, 16:32 - Jane Corretora: Sim!

18/04/17, 16:32 - Jane Corretora: Claro

18/04/17, 16:37 - Jane Corretora: Não tem mais entrevista, agora é um documento que você preenche dá caixa no dia da assinatura 18/04/17, 16:38 - Jussara: Mas ainda corre o risco de não ser aprovada?

18/04/17, 16:40 - Jane Corretora: Sim!

18/04/17, 16:40 - Jane Corretora: Mais você já tá pé aprovado





(sic)” “03/08/17, 10:22 - Jane Corretora: Tem que fazer o distrato 03/08/17, 10:22 - Jane Corretora: Vou pedi (sic) seu distrato

03/08/17, 10:22 - Jussara: Ok.

03/08/17, 10:23 - Jussara: Por que não falou antes da situação do apartamento do Rio Várzea?

03/08/17, 10:23 - Jussara: Teríamos agilizado isso!

03/08/17, 10:24 - Jussara: Já estava perdendo a esperança.

03/08/17, 10:25 - Jane Corretora: Minha flor, estávamos tentando resolver, quando a Engenheira foi lá não aprovou o número do condomínio, daí travou tudo."

"03/08/17, 19:02 - Jussara: Preciso sair do aluguel. No entanto não tenho condições de pagar 20 por cento, nem parcelamento. Agora estou mais preocupada, visto que posso estar perdendo tempo, pensando que o empreendimento está certo e não ser. Quanto tempo estamos esperando sair a resposta e só agora fui saber que a espera foi em vão.

03/08/17, 21:34 - Jane Corretora: Não minha linda, ao nosso conhecimento só chegou agora que o empreendimento estava com problemas no muro."

Evidente, portanto, que feridos os princípios da transparência e boa-fé, que devem nortear as relações de consumo, frisando-se que as teses de defesa ventiladas não eximem as demandadas da responsabilidade pelo evento. Não caracterizam excludentes de responsabilidade, porquanto dizem respeito a questões inerentes à própria atividade exercida pela empresa, razão pela qual classificadas como fortuito interno. Assim, deve ser declarada a rescisão do contrato, com o retorno das partes ao status quo ante, e de condenação das rés à devolução, de modo integral e





imediatamente, de todos os valores já pagos pela autora, tudo acrescido de juros de 1% a contar da citação e de correção monetária, a contar da data de cada desembolso.

Por derradeiro, quanto ao dano moral, esse se configura in ré ipsa, derivando, inexoravelmente, do próprio fato ofensivo. Objetivando compensar o dano da forma mais completa possível, sem importar em enriquecimento sem causa por parte do ofendido, fixo o valor da condenação em R\$8.000,00 (oito mil reais), em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Pelo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão inicial para:

I - Declarar o desfazimento do contrato, sem qualquer ônus para a demandante e, assim, condenar as rés, solidariamente, a devolver a totalidade dos valores pagos pelo referido pelo imóvel em questão, R\$ 10.749,90 (dez mil setecentos e quarenta e nove reais e noventa centavos), devendo incidir juros de 1% ao mês a contar da data da citação e correção monetária, pelos índices do TJRJ, desde a data de cada desembolso, tudo a ser apurado em liquidação de sentença;

II - Condenar as demandadas, solidariamente, a pagar à autora o montante de R\$8.000,00 (oito mil reais), a título de danos morais, com incidência de juros de 1% ao mês a partir da data da citação e de correção monetária, pelos índices do TJRJ, a partir da data desta sentença.





Tendo a autora decaído de parte mínima dos pedidos, as rés suportarão, na proporção de 1/2 cada, as custas do processo e a verba honorária, cujo valor fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

P.I.”.

A controvérsia posta em análise repousa em verificar: (i) se a segunda ré, Brasil Brokers Participações S.A. (atual mexe), responde solidariamente pelos prejuízos decorrentes do esfazimento do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre a autora e a incorporadora; (ii) se é devida a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem; e (iii) se estão presentes os pressupostos para a condenação da apelante ao pagamento de indenização por danos morais.

A relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, enquadrando-se a autora no conceito de consumidora (art. 2º do CDC) e as rés na condição de fornecedoras de produtos e serviços (art. 3º do CDC), incidindo, portanto, as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

Pela análise dos autos, verifica-se que restou incontroverso que a autora celebrou contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária no empreendimento Vita Felice Residencial, tendo desembolsado a quantia total de R\$ 10.749,90, correspondente ao valor de entrada, comissão de corretagem e vistoria do imóvel.

Constata-se, ainda, que o negócio não foi concretizado em razão da impossibilidade de aprovação do financiamento imobiliário pela Caixa Econômica Federal, motivada por problemas





estruturais existentes no empreendimento, circunstância admitida nas comunicações mantidas entre a autora e os prepostos da segunda ré. As mensagens acostadas aos autos (id. 52) demonstram que a corretora responsável pela negociação manteve contato direto com a adquirente durante todo o período de tramitação do financiamento, prestando informações acerca do andamento do procedimento, reconhecendo posteriormente a existência de problemas estruturais que impediram sua aprovação e orientando a consumidora quanto à realização do distrato.

Nesse contexto, correta a conclusão adotada pelo juízo de origem ao reconhecer a incidência dos princípios da boa-fé objetiva, da transparência e do dever de informação, os quais vinculam todos aqueles que participam da cadeia de fornecimento, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, 14 e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, a atuação da apelante não se limitou à mera aproximação das partes para celebração do negócio, havendo efetiva participação nas tratativas posteriores à contratação, inclusive na condução das informações relacionadas ao financiamento e ao desfazimento do negócio, circunstância suficiente para justificar sua responsabilização solidária pelos danos suportados pelas consumidoras.

A título de ilustração, vejamos o seguinte julgado:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA





DO PROMITENTE-COMPRADOR, TENDO EM VISTA O INADIMPLEMENTO DA PARTE RÉ -ATRASO INJUSTIFICADO DA OBRA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR JÁ RECONHECIDA POR ESTA CORTE, EM JULGAMENTO ANTERIOR NO AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO POR UMA DAS RÉS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA INCORPORADORA APELANTE, INTEGRANTE DE CADEIA DE CONSUMO. AUSÊNCIA DE JUSTA CAUSA PARA O ATRASO NA OBRA. FORTUITO INTERNO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS As mensagens acostadas aos autos (id. 52) demonstram que a corretora responsável pela negociação manteve contato direto com a adquirente durante todo o período de tramitação do financiamento, prestando informações acerca do andamento do procedimento, reconhecendo posteriormente a existência de problemas estruturais que impediram sua aprovação e orientando a consumidora quanto à realização do distrato.

Nesse contexto, correta a conclusão adotada pelo juízo de origem ao reconhecer a incidência dos princípios da boa-fé objetiva, da transparência e do dever de informação, os quais vinculam todos aqueles que participam da cadeia de fornecimento, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, 14 e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, a atuação da apelante não se limitou à mera aproximação das partes para celebração do negócio, havendo efetiva participação nas tratativas posteriores à contratação, inclusive na condução das informações relacionadas ao financiamento e ao desfazimento do negócio, circunstância





suficiente para justificar sua responsabilização solidária pelos danos suportados pelas consumidoras.

A título de ilustração, vejamos o seguinte julgado:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR, TENDO EM VISTA O INADIMPLEMENTO DA PARTE RÉ -ATRASO INJUSTIFICADO DA OBRA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR JÁ RECONHECIDA POR ESTA CORTE, EM JULGAMENTO ANTERIOR NO AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO POR UMA DAS RÉS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA INCORPORADORA APELANTE, INTEGRANTE DE CADEIA DE CONSUMO. AUSÊNCIA DE JUSTA CAUSA PARA O ATRASO NA OBRA. FORTUITO INTERNO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS integrais dos valores pagos ao comprador, no que se inclui a comissão de corretagem e a taxa para a contratação de assessoria técnico-imobiliária - SATI. Incidência da Súmula nº 543 do STJ. Não se verificou a fluência da prescrição trienal, no caso em tela - Dano moral configurado, diante da expectativa frustrada do Apelado, pelo excessivo tempo de atraso na entrega do imóvel, situação que propicia angústia e aflição, superando, em muito, o mero aborrecimento do cotidiano. Quantum indenizatório fixado em R\$15.000,00 na sentença, que se mostra em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, e adequado para o caso concreto. - Juros de mora sobre o valor a ser restituído que incidem a partir da citação, por se tratar de relação contratual. - Manutenção da sentença, majorando-se os honorários de





sucumbência recursal a serem pagos pela Apelante em 1%, na forma do artigo 85, § 11 do CPC. - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (0099227-96.2016.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA REGINA FONSECA NOVA ALVES - Julgamento: 20/02/2024 - DECIMA OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15) (grifei) Diante do exposto, voto no sentido de CONHECER do recurso e LHE NEGAR PROVIMENTO, mantendo-se integralmente a sentença por seus próprios fundamentos. Majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais anteriormente fixados em favor da parte autora, na forma do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, elevando-os para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, observados os critérios dos §§2º e 3º do referido dispositivo legal.”.

O embargante requereu o conhecimento e provimento dos embargos de declaração, a fim de que fossem sanadas omissões e contradições no acórdão quanto à análise dos dispositivos legais invocados, à inexistência de responsabilidade solidária da corretora, à ausência de nexo causal entre sua atuação e os vícios estruturais do imóvel, bem como à necessidade de prequestionamento da matéria para fins de interposição de recursos excepcionais. Pleiteou, ainda, que fossem conferidos efeitos infringentes ao julgado ou, subsidiariamente, que se suprissem os vícios apontados, viabilizando o acesso às instâncias superiores.

Como razões recursais, o embargante alegou que: o acórdão incorreu em omissão ao deixar de se manifestar sobre os artigos 265, 723 e 725 do Código Civil, além dos artigos 186 e 927 do mesmo diploma, do artigo 14, §3º, do Código de Defesa do Consumidor, da cláusula contratual que atribuía à compradora a obtenção do financiamento e do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil; não houve apreciação do rompimento do nexo causal, pois o insucesso do negócio teria decorrido de vício físico da obra, cuja execução seria de responsabilidade exclusiva da incorporadora; há contradição interna no acórdão, ao reconhecer que o defeito estrutural seria fortuito interno da atividade da incorporadora, mas estender a





responsabilidade à corretora, para quem o evento seria externo à atividade de intermediação; não foram analisadas as provas relativas ao pagamento da comissão de corretagem.

Em contrarrazões no ID000665, o embargado requereu a rejeição dos embargos de declaração e a manutenção integral do acórdão embargado.

Para tanto, alegou que: não há qualquer omissão, contradição ou obscuridade no julgado, pois o acórdão enfrentou expressamente a questão central devolvida pela apelação, reconhecendo a incidência do Código de Defesa do Consumidor, a participação ativa da corretora nas tratativas negociais, o acompanhamento do procedimento de financiamento, o reconhecimento dos problemas estruturais do empreendimento e a participação nas providências relacionadas ao distrato; a ausência de menção individualizada a todos os dispositivos legais invocados não caracteriza omissão, bastando fundamentação suficiente para a solução da controvérsia; não há contradição interna, pois a responsabilização da corretora decorreu da sua atuação na cadeia de fornecimento e da violação aos deveres de informação, transparência e boa-fé objetiva, não se tratando de responsabilização por defeitos construtivos. Por fim, defendeu o caráter manifestamente protelatório dos embargos, requerendo a aplicação da multa prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil [ID000665].

É o relatório, passo a votar.

VOTO

O recurso deve ser conhecido, porquanto tempestivo e presentes os demais requisitos de admissibilidade.

Os embargos de declaração têm fundamentação vinculada, destinando-se exclusivamente à correção de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, nos termos do art. 1.022 do CPC, não se prestando à rediscussão do mérito da causa ou à reapreciação do conjunto fático-probatório já examinado pelo órgão julgador.





No caso em análise, não se verifica a ocorrência de quaisquer dos vícios previstos no art. 1.022 do Código de Processo Civil.

O acórdão embargado examinou de forma suficiente e fundamentada as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, concluindo pela responsabilidade solidária da embargante em razão de sua efetiva participação na cadeia de fornecimento, não se limitando à mera intermediação da negociação imobiliária.

Conforme expressamente consignado no julgado, restou demonstrado que a corretora acompanhou toda a tramitação do financiamento imobiliário, manteve contato direto com a adquirente, prestou informações acerca do andamento do procedimento, reconheceu a existência dos problemas estruturais do empreendimento e orientou a consumidora quanto à realização do distrato, circunstâncias que evidenciam sua atuação para além da simples aproximação entre comprador e incorporadora. Tais fundamentos foram suficientes para justificar a incidência dos arts. 7º, parágrafo único, 14 e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor e a consequente responsabilização solidária.

Nesse contexto, não procede a alegação de omissão quanto aos artigos 265, 723, 725, 186 e 927 do Código Civil, ao art. 14, §3º, do Código de Defesa do Consumidor, ao art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil ou à cláusula contratual que atribuía à adquirente a obtenção do financiamento.

Isso porque o órgão julgador não está obrigado a examinar, um a um, todos os dispositivos legais invocados pelas partes, bastando que apresente fundamentação suficiente para resolver a controvérsia, como ocorreu na hipótese. Nos termos do art. 489, §1º, do CPC, exige-se fundamentação adequada, e não manifestação individualizada sobre cada argumento deduzido pelas partes quando estes sejam incapazes de infirmar a conclusão adotada.

Também não há contradição interna no acórdão.



A conclusão de que os problemas estruturais do empreendimento constituem fortuito interno da atividade da incorporadora não se mostra incompatível com o reconhecimento da responsabilidade solidária da corretora. Esta não foi responsabilizada pelos vícios construtivos do imóvel, mas por integrar a cadeia de fornecimento e por sua atuação concreta durante toda a negociação, circunstância que atrai a incidência do regime de responsabilidade solidária previsto no Código de Defesa do Consumidor.

Do mesmo modo, a alegação de rompimento do nexo causal representa mero inconformismo com a conclusão adotada pelo Colegiado. O acórdão reconheceu que a responsabilidade da embargante decorreu de sua conduta na relação de consumo, especialmente pela violação dos deveres anexos de informação, transparência e boa-fé objetiva, e não exclusivamente do defeito construtivo que inviabilizou o financiamento.

Igualmente não prospera a alegação de omissão quanto à restituição da comissão de corretagem. A matéria foi expressamente apreciada ao se reconhecer a responsabilidade solidária das rés pela restituição integral dos valores desembolsados pela consumidora, inclusive daqueles pagos a título de comissão de corretagem, conforme consignado no próprio acórdão e na jurisprudência nele reproduzida.

Percebe-se, em verdade, que a pretensão da embargante consiste em rediscutir matéria amplamente apreciada pelo Colegiado, buscando atribuir aos embargos de declaração efeito modificativo sem a demonstração de qualquer vício previsto no art. 1.022 do Código de Processo Civil, providência incompatível com a finalidade desse recurso.

Por fim, quanto ao pedido de prequestionamento, cumpre observar que, nos termos do art. 1.025 do Código de Processo Civil, consideram-se incluídos no acórdão os elementos suscitados pelo embargante, ainda que os embargos sejam rejeitados, desde que o tribunal superior considere existente erro, omissão, contradição ou obscuridade.





No tocante ao pedido de aplicação da multa prevista no art. 1.026, §2º, do CPC, embora rejeitados os embargos de declaração, não se evidencia, na hipótese, caráter manifestamente protelatório apto a justificar a imposição da penalidade, razão pela qual deixo de aplicá-la.

Diante do exposto, **voto no sentido de CONHECER dos embargos de declaração e LHE NEGAR PROVIMENTO, mantendo integralmente o acórdão embargado, por seus próprios fundamentos**, considerando-se, para fins de prequestionamento, incluídos no acórdão os dispositivos legais suscitados pela embargante, na forma do art. 1.025 do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

GUILHERME PEDROSA LOPES

Des. Relator

