



**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
NA APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0008494-20.2014.8.19.0045
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

**EMBARGANTE 1/APELANTE 3: MARCO ANTONIO HEGGENDORN e
EDNILDA MOURA RAMOS HEGGENDORN**

EMBARGANTE 2/ APELANTE 1: HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

**EMBARGADO 1/ APELANTE 2: LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE
IMÓVEIS S.A.**

**EMBARGADO 2/ APELADO 1: NEP INCORPORAÇÕES SPE 8 – RESENDE
LTDA.**

**EMBARGADO 3/ APELADO 2: NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES S.A.**

RELATORA: DES. INÊS DA TRINDADE CHAVES DE MELO

**RETORNO STJ. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL.
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL.
RESPONSABILIDADE CIVIL. INTERMEDIÇÃO
IMOBILIÁRIA. CORRETORA DE IMÓVEIS. TEMA 1173 DO
STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXTINÇÃO DO
PROCESSO. RECURSO PROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

**Embargos de declaração opostos em face de acórdão
proferido em apelação cível, em ação de rescisão
contratual cumulada com indenizatória ajuizada por
adquirentes de unidade imobiliária na planta contra
incorporadoras, rede hoteleira e corretora de imóveis,
em razão do inadimplemento contratual consistente na
não execução do empreendimento no prazo estipulado,
bem como ausência de benefícios prometidos,
pleiteando, entre outros, a responsabilização solidária
dos réus e restituições financeiras.**

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

**A questão em discussão consiste em definir se a
corretora de imóveis intermediadora da compra e venda
pode ser responsabilizada por danos decorrentes do
inadimplemento contratual da incorporadora, à luz da
tese firmada pelo STJ no Tema 1173.**



**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
NA APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0008494-20.2014.8.19.0045
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO
III. RAZÕES DE DECIDIR**

O STJ firmou entendimento no Tema 1173 no sentido de que o corretor de imóveis não responde, em regra, pelos danos decorrentes do descumprimento de obrigações da incorporadora, salvo hipóteses excepcionais de envolvimento direto na incorporação, integração ao mesmo grupo econômico ou confusão patrimonial.

A corretora atuou exclusivamente como intermediadora da compra e venda, sem participação nas atividades de incorporação ou construção do empreendimento.

Não há demonstração de vínculo societário, integração em grupo econômico ou desvio/confusão patrimonial que justifique a responsabilização da corretora.

A aplicação do precedente qualificado impõe a revisão do entendimento anterior que havia reconhecido a responsabilidade da corretora pela devolução de valores de corretagem.

A ausência de responsabilidade implica o reconhecimento da ilegitimidade passiva da corretora, com consequente extinção do feito em relação a ela, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Juízo de retratação. Recurso provido.

Tese de julgamento:

O corretor de imóveis não responde, em regra, por inadimplemento contratual da incorporadora em promessa de compra e venda de imóvel.

A responsabilização da corretora exige prova de participação na incorporação, vínculo com o grupo econômico ou confusão patrimonial.



**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
NA APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0008494-20.2014.8.19.0045
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

A atuação exclusiva como intermediadora afasta a legitimidade passiva da corretora em demandas indenizatórias por atraso ou não execução de empreendimento imobiliário.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 485, VI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 1173.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de embargos de Declaração na Apelação Cível- Processo nº 0008494-20.2014.8.19.0045, em que são embargantes **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. e MARCO ANTONIO HEGGENDORN e EDNILDA MOURA HEGGENDORN** e embargados **LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. e NEP INCORPORAÇÕES SPE 8 – RESENDE LTDA e NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.. ACORDAM** os Desembargadores da Terceira Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE DE VOTOS**, em **EXERCENDO JUÍZO DE RETRATAÇÃO, DAR PROVIMENTO AO APELO DA SEGUNDA APELANTE**, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

VOTO

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória, com pedido de liminar ajuizada por MARCO ANTONIO HEGGENDORN e EDNILDA MOURA RAMOS HEGGENDORN contra o NEP INCORPORAÇÕES SPE 8 – RESENDE LTDA., NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. E LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. Em sede de tutela antecipada de urgência, requereu a impossibilidade de a NEP RESENDE dispor de quaisquer frações ideais do terreno onde seria construído o empreendimento, visando evitar a dilapidação indevida de seu patrimônio, além do efeito da tutela para suspender os pagamentos das parcelas do contrato de promessa de compra e venda, bem como impedir a inclusão dos autores em cadastros restritivos de créditos. No mérito, alega que em 2012 adquiriram uma unidade imobiliária, ainda na planta, do empreendimento hoteleiro denominado “Supreme Resende Hotels & Business”, fruto da incorporação das rés, para construção de prédio que viria a ser o IBIS Budget (Triomphe Aparthotel), marca que se vincula à 3ª ré (HOTELARIA ACCOR), a quem tinha parceria com a 1ª ré (NEP



**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
NA APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0008494-20.2014.8.19.0045
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

INCORPORAÇÕES) nos investimentos. Aduz que a 4ª ré (LPS PATRIMÓVEL) foi a única responsável pelas vendas da unidade, assim como foi criada uma sociedade com propósito específico para gerenciar o empreendimento, que é a 1ª ré, controlada pela 2ª ré (NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS). Ressalta que o contrato previa o início das obras em 18 meses a partir de 09/10/2012, e término em até 42 meses, que venceria em 09/04/2016. Contudo, após dois anos da assinatura do contrato, não houve indícios de início da obra. Ainda, foi oferecida uma viagem bônus para Paris até o segundo semestre de 2013 para os que investissem, a ser custeada integralmente pela 1ª ré, o que nunca ocorreu. Afirma que os sítios eletrônicos do empreendimento estavam fora do ar, e que há indícios de fraudes, pois ao pesquisar outros empreendimentos da 2ª e 4ª ré, verificaram que as obras não foram iniciadas, além de possuir discrepâncias entre o capital social e os investimentos realizados.

Esta relatora deu provimento ao agravo retido, no bojo do recurso do apelante 1, para reconhecer sua ilegitimidade passiva, 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.

Inconformados, embargam todas as partes.

Após retorno do STJ, foi determinado reexame do recurso com base no Tema nº 1173 com relação aos embargos da corretora de imóveis.

É o relatório.

O recurso é tempestivo e estando presentes os demais requisitos de admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia nos 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 tese restou assim definida:



**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
NA APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0008494-20.2014.8.19.0045
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO**

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 e, revendo meu posicionamento anterior ao condenar a embargante na devolução da comissão de corretagem, entendo aplicável o citado precedente qualificado.

Com isso, os embargos da LPS devem ser providos para reconhecer a ilegitimidade passiva da ré que figurou apenas como intermediadora da compra e venda e, por esta razão, carece de responsabilidade pelos danos sofridos pelos autores.

DIANTE DO EXPOSTO, VOTO NO SENTIDO DE, EXERCENDO O JUÍZO DE RETRATAÇÃO, DAR PROVIMENTO AOS EMBARGOS, CONCEDENDO-LHE EFEITOS INFRINGENTES PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELO DA LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. PARA RECONHECER A SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA, JULGANDO EXTINTO O FEITO, NA FORMA DO ART.485, VI DO CPC , INVERTIDOS OS ÔNUS SUCUMBENCIAIS, MANTIDO, NO MAIS, O ACÓRDÃO EMBARGADO.

Rio de Janeiro, data da sessão de julgamento.

DES. INÊS DA TRINDADE CHAVES DE MELO
Relatora