



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1865765 - RJ (2020/0057258-6)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : LPS PATRIMOVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487
DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991
JORGE LUIZ SILVA ROCHA - RJ156945
BRUNO CALFAT - RJ105258
AGRAVADO : JORGE CUNHA FARAH - ESPÓLIO
AGRAVADO : MARIA CECÍLIA DE AZEVEDO FARAH - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ANDRE LUIZ LAMIN RIBEIRO DE QUEIROZ - RJ184695
INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA
INTERES. : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : ANA PAULA DO PRADO NOGUEIRA - RJ131032
JOICE DA ROCHA - RJ149157
INTERES. : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : DIOGO CIUFFO CARNEIRO - RJ131167
MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432
RENATA CAIADO VASCO ARCANJO SOARES - RJ211568
ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. ATRASO NA ENTREGA DAS UNIDADES. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. INVESTIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. AFERIÇÃO. NECESSIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de unidades de empreendimento hoteleiro objeto de promessa de compra e venda.

2. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem, poderá encontrar abrigo na legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente sua vulnerabilidade. Precedentes.

3. Agravo interno no recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 21 de setembro de 2020.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1865765 - RJ (2020/0057258-6)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : LPS PATRIMOVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487
DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991
JORGE LUIZ SILVA ROCHA - RJ156945
BRUNO CALFAT - RJ105258
AGRAVADO : JORGE CUNHA FARAH - ESPÓLIO
AGRAVADO : MARIA CECÍLIA DE AZEVEDO FARAH - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ANDRE LUIZ LAMIN RIBEIRO DE QUEIROZ - RJ184695
INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA
INTERES. : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : ANA PAULA DO PRADO NOGUEIRA - RJ131032
JOICE DA ROCHA - RJ149157
INTERES. : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : DIOGO CIUFFO CARNEIRO - RJ131167
MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432
RENATA CAIADO VASCO ARCANJO SOARES - RJ211568
ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. ATRASO NA ENTREGA DAS UNIDADES. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. INVESTIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. AFERIÇÃO. NECESSIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de unidades de empreendimento hoteleiro objeto de promessa de compra e venda.

2. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem, poderá encontrar abrigo na legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente sua vulnerabilidade. Precedentes.

3. Agravo interno no recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por LPS PATRIMOVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA contra decisão unipessoal que conheceu parcialmente do recurso especial interposto pelos agravados para, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, pelo seguinte fundamento: aplicabilidade do CDC.

Ação: rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada por JORGE CUNHA FARAH e MARIA CECÍLIA DE AZEVEDO FARAH, em face da agravante e outros, em razão de atraso na entrega de unidades de empreendimento hoteleiro objeto de promessa de compra e venda.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para declarar rescindido o instrumento particular de promessa de compra e venda e o contrato de prestação de serviço de assessoria, devendo a agravante e as interessadas ressarcirem os valores já dispendidos; condená-las ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de compensação por danos morais.

Acórdão: deu parcial provimento aos agravos retidos interpostos pela agravante e 3ª interessada, para afastar a relação de consumo entre as partes, revogando a decisão que deferiu a inversão dos ônus probatórios; negou provimento à apelação da 3ª interessada; deu provimento à apelação da agravante, para afastar sua responsabilidade pelos fatos narrados, julgando, em relação a ela, improcedentes os pedidos; deu parcial provimento à apelação dos agravados, para condenar as agravantes e interessadas ao pagamento da multa contratual no valor de R\$ 22.490,80, nos termos da seguinte ementa:

Apelação cível. Promessa de compra e venda. Empreendimento hoteleiro. Inexecução do contrato. Atraso no início das obras e impossibilidade de entrega das unidades autônomas no prazo previsto. Sentença de parcial procedência. Apelações interpostas pelos autores, pela empresa de corretagem e pela rede hoteleira. Agravos retidos manejados por essas que devem ser apreciados. Questionamentos

em face de decisão que reconheceu a legitimidade, rejeitou preliminar, analisou o pedido de produção de provas e reconheceu a relação de consumo, invertendo os ônus probatórios. Acerto em maior parte. Com base nas assertivas autorais constantes da inicial, afigura-se inafastável que a parte autora atribui responsabilidade à parte agravante pelos fatos danosos apontados. Teoria da asserção. Em relação ao indeferimento de prova, a decisão não se revelou teratológica, eis que desinfluyente para o deslinde da controvérsia. Aplicação do verbete sumular TJRJ nº 156. Relação, no entanto, que não se revela de consumo, havendo necessidade de reforma quanto à inversão dos ônus probatórios. No tocante à responsabilidade da segunda apelante pelos fatos narrados, foram apresentados documentos que demonstram a celebração de contratos entre a incorporadora ré e a rede hoteleira, especialmente quanto à implementação das vendas do empreendimento, conferindo maior visibilidade, confiança e suposta segurança ao negócio em debate, tratando-se de parceria de grande porte. Aplicação das disposições contidas na lei nº 4.591/64, na forma do entendimento jurisprudencial dessa corte regional. Responsabilidade solidária acertadamente reconhecida. É certo, portanto, o direito da parte autora em ver rescindido o contrato e ter de volta o que pagou, pois de boa-fé, celebrou o negócio jurídico, sem que estas tenham cumprido as contraprestações decorrentes do mesmo. Multa prevista contratualmente que não acarreta enriquecimento sem causa, já que fixada em 10% do valor do contrato, assistindo razão ao apelo autoral. Empresa corretora. Esta apelante apenas intermediou a venda dos imóveis, não podendo ser obrigada a devolver valores que recebeu pela satisfatória prestação de seu serviço, tampouco ser responsabilizada pelo descumprimento de cláusulas contratuais sobre as quais não teve ingerência e não lhe cabia cumprir, como as de termo inicial e final das obras. Desta forma, deve ser afastada a condenação da 1ª apelante (LPS). Lucros cessantes não demonstrados. Grau de risco do negócio que inviabiliza o seu reconhecimento. Finalmente, os danos morais restaram demonstrados e foram adequadamente fixados pelo magistrado em r\$ 10.000,00 (dez mil reais). Readequação dos honorários advocatícios. Agravos retidos parcialmente providos. Primeira apelação parcialmente provida. Segunda desprovida e terceira provida.

Embargos de Declaração: opostos pelos agravados e pela 3ª interessada, foram rejeitados.

Recurso especial: alegam violação dos arts. 523, §1º, do CPC/73, 11 e 489, §1º, IV, do CPC/15, 389, 402 e 424 do CC/02 e 30 do CDC, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustentam que: i) houve preclusão da discussão acerca da aplicabilidade do CDC por ausência de reiteração do agravo retido na apelação; ii) os meios de contratação caracterizam a vulnerabilidade dos adquirentes, tratando-se, assim, de relação de consumo, pela aplicação da teoria finalista mitigada, adotada pelo STJ; iii) o titular da marca é caracterizado como fornecedor equiparado e sua responsabilidade civil está baseada no CDC pela participação nos atos de oferta e/ou pela participação em

consórcio de empresas; iv) mesmo reconhecendo a natureza adesiva do contrato, aplica-se interpretação desfavorável ao aderente para limitar seu direito à indenização com base em cláusula penal compensatória inserida no contrato; v) existe prejuízo presumido do promitente adquirente na hipótese de atraso na entrega de imóveis na planta, sendo cabíveis lucros cessantes.

Decisão monocrática: conheceu parcialmente do recurso especial interposto pelos agravados e, nessa extensão, deu-lhe parcial provimento, para novo julgamento da apelação à luz da jurisprudência do STJ.

Agravo interno: em suas razões, a agravante afirma que não há de se falar em vulnerabilidade ou desequilíbrio de forças, porquanto os agravados, assumidamente, adquiriram a unidade imobiliária para fins de investimento, sendo inaplicável o CDC.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe parcial provimento, ante a aplicabilidade do CDC.

Julgamento: CPC/2015.

1. Da aplicabilidade do CDC

O TJ/RJ decidiu que inexistente relação de consumo entre os litigantes, sendo inaplicável o CDC. Entretanto, de fato, a conclusão do Tribunal de origem está dissonante do entendimento do STJ no sentido de que o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem, poderá encontrar abrigo na legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente sua vulnerabilidade (REsp 1.785.802/SP, 3ª Turma, DJe de 6/3/2019; e AgInt no AREsp

Nesse sentido, destaca-se o que consta no voto do REsp 1.785.802/SP:

Apesar de o Código de Defesa do Consumidor incidir na dinâmica dos negócios imobiliários em geral, resta saber se também se aplica nas ações de resolução propostas por promissário comprador de unidade imobiliária cujo destino não seja de moradia, mas de exploração comercial, como no caso: empreendimento hoteleiro. É que, nessa hipótese, o bem não vai ser retirado do mercado para consumo final. Ao contrário, o propósito é de investimento.

Como cediço, quanto à caracterização da relação de consumo, consoante o art. 2º do CDC, consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza, como destinatário final, produto ou serviço oriundo de um fornecedor. Desse modo, segundo a teoria subjetiva ou finalista, adotada pela Segunda Seção desta Corte Superior, destinatário final é aquele que ultima a atividade econômica, isto é, que retira de circulação do mercado o bem ou o serviço para consumi-lo, suprimindo uma necessidade ou satisfação própria.

Por isso fala-se em destinatário final econômico (e não apenas fático) do bem ou serviço, haja vista que não basta ao consumidor ser adquirente ou usuário, mas deve haver o rompimento da cadeia econômica com o uso pessoal, a impedir, portanto, a reutilização dele no processo produtivo, seja na revenda, no uso profissional, na transformação por meio de beneficiamento ou montagem ou em outra forma indireta. A relação de consumo (consumidor final) não pode ser confundida com relação de insumo (consumidor intermediário).

Todavia, cumpre ressaltar que a teoria finalista pode ser mitigada em alguns casos, quando comprovada a vulnerabilidade técnica, jurídica ou econômica da pessoa física ou jurídica adquirente, ainda que integre o serviço ou o produto adquirido nas suas próprias atividades econômicas, a exemplo de autônomos, microempresas e empresários individuais (REsp nº 1.266.388/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 17/2/2014).

Logo, com base na teoria finalista mitigada, o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo, pois, evidente a sua vulnerabilidade.

Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo, portanto, em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.

Considerando que o Tribunal de origem não consignou de forma expressa e clara acerca da vulnerabilidade dos agravados para caracterização como consumidores, necessária a devolução dos autos para nova análise.

Ressalta-se que a agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de demonstrar, de forma consistente, que os precedentes indicados não se aplicam à hipótese dos autos ou foram superados. Ademais, trata-se de

entendimento dominante do tema, porquanto foi aplicado recentemente pelas duas Turmas que compõem a 2ª Seção do STJ.

Assim, a decisão monocrática não merece reforma, mantendo-se a aplicação da Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.865.765 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0057258-6

Número de Origem:

00087124820148190045 0008712-48.2014.8.19.0045 87124820148190045

Sessão Virtual de 15/09/2020 a 21/09/2020

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JORGE CUNHA FARAH - ESPÓLIO

RECORRENTE : MARIA CECÍLIA DE AZEVEDO FARAH - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : EDGARD RIBEIRO DE QUEIROZ NETO - RJ066854

ANDRE LUIZ LAMIN RIBEIRO DE QUEIROZ - RJ184695

RECORRIDO : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696

DIOGO CIUFFO CARNEIRO - RJ131167

MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432

GUILHERME ALVARES FERREIRA DE SOUZA - RJ201810

RENATA CAIADO VASCO ARCANJO SOARES - RJ211568

RECORRIDO : LPS PATRIMOVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA

ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487

BRUNO CALFAT - RJ105258

DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991

JORGE LUIZ SILVA ROCHA - RJ156945

RECORRIDO : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA

RECORRIDO : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : ANA PAULA DO PRADO NOGUEIRA - RJ131032

JOICE DA ROCHA - RJ149157

RECORRENTE : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696

DIOGO CIUFFO CARNEIRO - RJ131167

MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432

GUILHERME ALVARES FERREIRA DE SOUZA - RJ201810

RENATA CAIADO VASCO ARCANJO SOARES - RJ211568
RECORRIDO : JORGE CUNHA FARAH - ESPÓLIO
RECORRIDO : MARIA CECÍLIA DE AZEVEDO FARAH - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ANDRE LUIZ LAMIN RIBEIRO DE QUEIROZ - RJ184695
INTERES. : LPS PATRIMONVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487
BRUNO CALFAT - RJ105258
DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991
JORGE LUIZ SILVA ROCHA - RJ156945
INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA
INTERES. : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : ANA PAULA DO PRADO NOGUEIRA - RJ131032
JOICE DA ROCHA - RJ149157

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LPS PATRIMONVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADOS : JOÃO ALBERTO ROMEIRO - RJ084487
DIEGO PORTO DE CABRERA - RJ133991
JORGE LUIZ SILVA ROCHA - RJ156945
BRUNO CALFAT - RJ105258
AGRAVADO : JORGE CUNHA FARAH - ESPÓLIO
AGRAVADO : MARIA CECÍLIA DE AZEVEDO FARAH - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ANDRE LUIZ LAMIN RIBEIRO DE QUEIROZ - RJ184695
INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA
INTERES. : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : ANA PAULA DO PRADO NOGUEIRA - RJ131032
JOICE DA ROCHA - RJ149157
INTERES. : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : DIOGO CIUFFO CARNEIRO - RJ131167
MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432
RENATA CAIADO VASCO ARCANJO SOARES - RJ211568
ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 21 de setembro de 2020