

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.087.225 - RJ (2008/0190129-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO SIDNEI BENETI**  
**RECORRENTE** : **JÚLIO BOGORICIN IMÓVEIS RIO DE JANEIRO LTDA**  
**ADVOGADO** : **ANA PAULA SOUZA DE LUCA E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **DAIJIRO SAITO**  
**ADVOGADO** : **CARMEN M ASTOLFI PEDRO**

**RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):**

1.- JÚLIO BOGORICIN IMÓVEIS RIO DE JANEIRO LTDA interpõe Recurso Especial com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra Acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (Rel. Des. FERDINALDO NASCIMENTO).

2.- No caso ora em exame, o recorrido DAIJIRO SAITO ajuizou ação pelo procedimento comum ordinário contra a ora recorrente, objetivando a indenização por dano moral e a devolução em dobro de determinada quantia, paga a título de reserva para aquisição de imóvel, cuja proposta, uma vez aceita pelo proprietário, convolaria o valor já pago em sinal e princípio de pagamento.

3.- A empresa ré contestou a ação, alegando sua ilegitimidade passiva e requerendo a denunciação da lide ao proprietário do imóvel objeto da proposta, JAYME TAVARES FERREIRA FILHO, pleitos que foram rejeitados pelo Juízo de Primeiro Grau (fls. 43 e verso).

4.- Em sede de Agravo de Instrumento, o Tribunal Estadual manteve a decisão que rejeitou as preliminares suscitadas, de ilegitimidade e o requerimento de denunciação da lide, reconhecendo a legitimidade da empresa para figurar no pólo passivo da ação indenizatória, e consignando, ainda, tratar-se de relação de consumo, o que afastaria o pleito da recorrente no que toca à denunciação da lide (fls. 100/105).

5.- Interpostos Embargos de Declaração (fls. 109/112), foram estes rejeitados (fls. 116/118).

# *Superior Tribunal de Justiça*

6.- Nas razões do Recurso Especial (fls. 120/139), alega a recorrente violação dos artigos 70, III, 267, VI, e 535, I e II, do Código de Processo Civil; 1094 e 1095 do Código Civil de 1916; 3º, § 2º, 13, parágrafo único, e 88 do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta, em síntese, que:

a) houve negativa de prestação jurisdicional;

b) tratando-se de corretora de imóveis, em razão de sua atividade, não seria parte legítima para restituir em dobro ao promitente comprador, ora recorrido, a quantia que este pagou ao promitente vendedor a título de arras;

c) não se trataria, no presente caso, de relação de consumo;

d) cabível a denunciação da lide ao vendedor do imóvel, ainda que se considerasse tratar de relação de consumo, pois a hipótese em exame é de prestação de serviço e não de fornecimento de produto.

7.- Contra-razões oferecidas (fls. 149/156).

8.- O primeiro juízo de admissibilidade negou seguimento ao Recurso Especial, motivo pelo qual ensejou a interposição do Agravo de Instrumento n. 765.669, cuja Decisão determinou a subida dos autos principais para análise do caso.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.087.225 - RJ (2008/0190129-0)**

**VOTO (VENCIDO)**

**O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):**

9.- O recurso merecia prosperar em parte, no meu modo de ver a questão.

10.- Inicialmente, o inconformismo não prospera com relação à apontada ausência de prestação jurisdicional.

Apesar de rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da Recorrente.

Saliente-se que, tendo encontrado motivação suficiente para fundar a decisão, não fica o órgão julgador obrigado a responder, um a um, os questionamentos suscitados pelas partes, mormente se notório seu caráter de infringência do julgado. Portanto, não há que se falar em violação do artigo 535 do Código de Processo Civil.

11.- Conforme relatado, o recorrido DAIJIRO SAITO ajuizou ação contra a ora recorrente, objetivando a indenização por dano moral e a devolução em dobro de determinada quantia, paga a título de reserva para aquisição de imóvel, cuja proposta, uma vez aceita pelo proprietário, convolaria o valor já pago em sinal e princípio de pagamento.

Alegou o recorrido, na petição inicial, que a compra do imóvel não se concretizou por culpa da empresa corretora, que não cumpriu seu papel de intermediária, afirmando que esta (fl. 22):

*"a) não entregou ao Comprador em tempo hábil, os documentos necessários e estabelecidos por Lei, para efetivação do negócio. Pior ainda, após 45 dias, entregou ao Comprador documentos que mais deveriam chamar-se um pacote de problemas, tornando inviável qualquer negócio.*

*b) tenta excluir-se do negócio afirmando que seu papel de intermediária fora cumprido. Ora, não pode o Diretor de Vendas, Sr. ARTHUR, se furtar à responsabilidade porque foi ele quem*

# Superior Tribunal de Justiça

*recebeu a importância a título de sinal e princípio de pagamento e o fez através de documentos da Empresa."*

12.- No tocante à alegada ilegitimidade passiva, sem razão a recorrente. A petição inicial tem por objeto, além da devolução da quantia paga ao proprietário (vendedor) a título de sinal pela negociação de compra e venda de imóvel, a condenação da corretora por dano moral decorrente do insucesso da transação.

É fato incontroverso a participação da corretora recorrente, a qual intermediou e aproximou as partes para a realização de uma compra e venda de imóvel que não se concretizou. Se a sua atuação contribuiu ou não para a frustração do negócio e se tal fato acarretou dano moral e material para o ora recorrido, é algo que será apurado nos autos principais.

De qualquer forma, patente sua legitimidade para figurar no pólo passivo da ação indenizatória.

13.- Atente-se que a relação jurídica controvertida envolve, de um lado, o promitente comprador e, de outro, a corretora de imóveis, cujas atribuições consistem em *"exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária"*, conforme o art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978.

Desse modo, indubitável que a ação ajuizada tem por fundamento alegado defeito na prestação de serviços por parte da recorrente, que teria contribuído para a não concretização da compra e venda do imóvel.

Clara, pois, a legitimidade passiva "ad causam" da corretora para a ação a fim de que, ao final, seja julgado o mérito.

14.- Quanto à pretendida denúncia da lide ao proprietário do imóvel, desnecessário analisar, no presente momento, se a questão envolveria relação de consumo ou não, pois sempre cabível a denúncia da lide, seja sob a ótica do Código Civil, seja do Código de Defesa do Consumidor.

# *Superior Tribunal de Justiça*

A exata qualificação da natureza jurídica das relações havidas deverá ser dirimida na sentença, que julgará também a lide denunciada.

15.- Recorde-se que o entendimento desta Corte Superior é no sentido de que a vedação contida no artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor refere-se, tão-somente, à hipótese de defeitos em produtos comercializados com consumidores (art. 13 do CDC), não se aplicando essa vedação aos casos de defeito na prestação de serviços (art. 14 do CDC). Nesse sentido, colhem-se os seguintes precedentes:

*Ação de indenização por dano moral. Pagamento indevido de cheque. Art. 88 do Código de Defesa do Consumidor. Denúnciação da lide.*

*1. Havendo relação de consumo, é vedada a denúnciação da lide com relação às hipóteses do art. 13 do Código de Defesa do Consumidor, determinando o art. 88 que a ação de regresso “poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denúnciação da lide”. Ora, o artigo 13 do Código de Defesa do Consumidor cuida da responsabilidade do comerciante, o que não é o caso, do fornecedor de serviços, alcançado pelo art. 14 do mesmo Código. Daí que, em tal circunstância, não há falar em vedação à denúnciação da lide com tal fundamento.*

*2. Recurso especial conhecido e provido.*

(REsp 464.466/MT, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, DJ 01/09/2003)

*Processo civil. Denúnciação da lide. Ação em que se discute defeito na prestação de serviços a consumidor. Possibilidade de litisdenúnciação.*

*- A restrição à denúnciação da lide imposta pelo art. 88 do CDC, refere-se apenas às hipóteses de defeitos em produtos comercializados com consumidores, de que trata o art. 13 do CDC.*

*- Na hipótese de defeito na prestação de serviços (art. 14, do CDC), tal restrição não se aplica. Precedente.*

*Recurso especial a que se dá provimento*

(REsp 741.898/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 20/11/2006)

*CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. INSCRIÇÃO EM CADASTROS DE DEVEDORES. CHEQUES ROUBADOS DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ENTREGA DOS TALONÁRIOS. DENUNCIÇÃO DA LIDE. REJEIÇÃO COM BASE NO ART. 88 DO CDC. VEDAÇÃO RESTRITA A RESPONSABILIDADE DO COMERCIANTE (CDC, ART. 13). FATO DO SERVIÇO. AUSÊNCIA DE RESTRIÇÃO COM BASE NA RELAÇÃO CONSUMERISTA. DESCABIMENTO. ABERTURA DE CONTENCIOSO PARALELO.*

*I. A vedação à denúncia à lide disposta no art. 88 da Lei n. 8.078/1990 restringe-se à responsabilidade do comerciante por fato do produto (art. 13), não alcançando o defeito na prestação de serviços (art. 14).*

*II. Precedentes do STJ.*

*III. Impossibilidade, contudo, da denúncia, por pretender o réu inserir discussão jurídica alheia ao direito da autora, cuja relação contratual é direta e exclusiva com a instituição financeira, contratante da transportadora terceirizada, ressalvado o direito de regresso.*

*IV. Recurso especial não conhecido.*

*(REsp 1.024.791/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, DJe 09/03/2009)*

Cabível, portanto, no presente caso, a denúncia da lide ao proprietário do imóvel, devendo julgar-se essa lide subsidiária também na sentença.

16.- Ante o exposto, pelo meu voto dava-se parcial provimento ao Recurso Especial, mantida, pois, a rejeição da preliminar de ilegitimidade de parte da recorrente, mas deferida a denúncia da lide ao proprietário-vendedor.

Ministro SIDNEI BENETI  
Relator