



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2008542 - RJ (2019/0310264-0)**

**RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE : NEXPE PARTICIPACOES S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL**  
**OUTRO NOME : BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A**  
**ADVOGADOS : TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775**  
**CAROLINE FERREIRA DIAS - SP379860**  
**GIOVANNA ALBERTI GARGALAC PERES ESTEVES - SP493974**  
**RECORRIDO : LUCIANA CAPILUPI LEAL**  
**RECORRIDO : FELIPE AZEVEDO MONTEIRO**  
**ADVOGADOS : ALTAIR LEAL MIRANDA - RJ165189**  
**PAULO SÉRGIO MENDES DUARTE - RJ164999**  
**INTERES. : INTER SINCO OASIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS : CLAUDIA EWERTON FAJARDO - RJ085452**  
**ANA PAULA ABREU MARCHESANO DE ARAÚJO - RJ141278**  
**INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"**  
**INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE POLÍTICA E DIREITO DO**  
**CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"**  
**INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR -**  
**"AMICUS CURIAE"**  
**ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390**  
**CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680**  
**SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540**  
**LUCAS MATHEUS MARQUES DO NASCIMENTO - SP444129**  
**INTERES. : CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - "AMICUS**  
**CURIAE"**  
**ADVOGADOS : JOSÉ EDÍSIO SIMÕES SOUTO - PB005405**  
**OVÍDIO MARTINS DE ARAÚJO - GO005570**

### **EMENTA**

DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DESCUMPRIMENTO, PELA CONSTRUTORA OU INCORPORADORA, DE OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA. TESE FIXADA. RECURSO PROVIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial interposto por sociedade corretora de imóveis contra acórdão do Tribunal de Justiça que confirmou sentença condenando-a, solidariamente com a incorporadora, à devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, em razão de inadimplemento contratual pela incorporadora na entrega de unidade imobiliária.

2. A sentença declarou rescindido o contrato de promessa de compra e venda e condenou a incorporadora à restituição integral dos valores pagos pelo consumidor, além de condenar a corretora, solidariamente, à devolução solidária dos valores de comissão de corretagem e taxa SATI.

3. O Tribunal de Justiça manteve a condenação solidária da corretora, entendendo que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.

## **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

4. A questão em discussão consiste em 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 ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

## **III. RAZÕES DE DECIDIR**

5. Conforme os arts. 722 e 723 do Código Civil, a atividade de corretagem consiste na intermediação de negócios, sendo limitada à aproximação das partes e à prestação de informações sobre o negócio jurídico, sem vínculo direto com as obrigações assumidas pelos contratantes no contrato de compra e venda.

6. Assim, normalmente, inexistente responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora por descumprimento de obrigações, pela construtora ou incorporadora, relativas ao empreendimento imobiliário, salvo se demonstrado envolvimento do corretor nas próprias atividades de incorporação ou construção, integração no mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora ou, ainda, confusão patrimonial. De acordo com o parágrafo único do art. 723 do Código Civil, haverá responsabilidade do corretor apenas por eventuais falhas na prestação inerente aos próprios serviços de corretagem.

7. No caso concreto, não há elementos que indiquem falha na prestação do serviço de corretagem ou envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção, o que afasta sua responsabilidade solidária pela devolução dos valores pagos pelo consumidor.

## **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Recurso especial provido para afastar a responsabilidade solidária da sociedade intermediadora pela devolução dos valores pagos pelo consumidor.

9. Tese de julgamento - Para efeito do art. 1.036 do CPC, propõe-se a seguinte tese repetitiva para o Tema 1.173/STJ: *"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"*.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial e fixar tese repetitiva, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, foi aprovada a seguinte tese no TEMA 1.173: *"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".

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 08 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2008542 - RJ (2019/0310264-0)

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : NEXPE PARTICIPACOES S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**OUTRO NOME** : BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A  
**ADVOGADOS** : TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775  
CAROLINE FERREIRA DIAS - SP379860  
GIOVANNA ALBERTI GARGALAC PERES ESTEVES - SP493974  
**RECORRIDO** : LUCIANA CAPILUPI LEAL  
**RECORRIDO** : FELIPE AZEVEDO MONTEIRO  
**ADVOGADOS** : ALTAIR LEAL MIRANDA - RJ165189  
PAULO SÉRGIO MENDES DUARTE - RJ164999  
**INTERES.** : INTER SINCO OASIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : CLAUDIA EWERTON FAJARDO - RJ085452  
ANA PAULA ABREU MARCHESANO DE ARAÚJO - RJ141278  
**INTERES.** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"  
**INTERES.** : INSTITUTO BRASILEIRO DE POLÍTICA E DIREITO DO  
CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"  
**INTERES.** : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR -  
"AMICUS CURIAE"  
**ADVOGADOS** : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390  
CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680  
SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540  
LUCAS MATHEUS MARQUES DO NASCIMENTO - SP444129  
**INTERES.** : CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - "AMICUS  
CURIAE"  
**ADVOGADOS** : JOSÉ EDÍSIO SIMÕES SOUTO - PB005405  
OVÍDIO MARTINS DE ARAÚJO - GO005570

### EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DESCUMPRIMENTO, PELA CONSTRUTORA OU INCORPORADORA, DE OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA. TESE FIXADA. RECURSO PROVIDO.

#### I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por sociedade corretora de imóveis contra acórdão do Tribunal de Justiça que confirmou sentença condenando-a,

solidariamente com a incorporadora, à devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, em razão de inadimplemento contratual pela incorporadora na entrega de unidade imobiliária.

2. A sentença declarou rescindido o contrato de promessa de compra e venda e condenou a incorporadora à restituição integral dos valores pagos pelo consumidor, além de condenar a corretora, solidariamente, à devolução solidária dos valores de comissão de corretagem e taxa SATI.

3. O Tribunal de Justiça manteve a condenação solidária da corretora, entendendo que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.

## **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

4. A questão em discussão consiste em 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 ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

## **III. RAZÕES DE DECIDIR**

5. Conforme os arts. 722 e 723 do Código Civil, a atividade de corretagem consiste na intermediação de negócios, sendo limitada à aproximação das partes e à prestação de informações sobre o negócio jurídico, sem vínculo direto com as obrigações assumidas pelos contratantes no contrato de compra e venda.

6. Assim, normalmente, inexistente responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora por descumprimento de obrigações, pela construtora ou incorporadora, relativas ao empreendimento imobiliário, salvo se demonstrado envolvimento do corretor nas próprias atividades de incorporação ou construção, integração no mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora ou, ainda, confusão patrimonial. De acordo com o parágrafo único do art. 723 do Código Civil, haverá responsabilidade do corretor apenas por eventuais falhas na prestação inerente aos próprios serviços de corretagem.

7. No caso concreto, não há elementos que indiquem falha na prestação do serviço de corretagem ou envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção, o que afasta sua responsabilidade solidária pela devolução dos valores pagos pelo consumidor.

## **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Recurso especial provido para afastar a responsabilidade solidária da sociedade intermediadora pela devolução dos valores pagos pelo consumidor.

9. Tese de julgamento - Para efeito do art. 1.036 do CPC, propõe-se a seguinte tese repetitiva para o Tema 1.173/STJ: "*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*".

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto por BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra v. acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em ação na qual figura como requerida, sendo promoventes LUCIANA CAPILUPI LEAL e FELIPE AZEVEDO MONTEIRO.

Extrai-se dos autos que os autores, ora recorridos, propuseram **ação de rescisão contratual**, com devolução de quantias pagas e indenização por perdas e danos, em desfavor das sociedades empresárias INTER SINCO OÁSIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A, alegando, em síntese, haver contratado com a primeira promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção, e que, embora tendo o autor cumprido a sua parte no negócio, o imóvel não teria sido entregue. A segunda demandada, ora recorrente, figura na relação que deu origem à demanda como corretora, sendo apontada como devedora solidária pelos prejuízos alegados pelos autores. Pleitearam os autores, assim, a rescisão do contrato, por culpa exclusiva da construtora, no caso, a INTER SINCO OÁSIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com a restituição dos valores pagos pelo autor, inclusive comissão de corretagem, além de danos morais, custas e honorários advocatícios.

A **sentença** condenou as rés, solidariamente, à restituição dos valores pagos pelos autores, bem como à indenização por danos morais, custas e honorários, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação (fls. 399/402, e-STJ). Considerou o julgador de primeiro grau que, por força da relação de consumo entre as partes, estaria caracterizada a responsabilidade objetiva dos réus, assim como a solidariedade.

Em sede de **apelação**, o Tribunal de Justiça negou provimento aos recursos, confirmando a sentença de primeira instância em todos os seus termos, que, aplicando o Código de Defesa do Consumidor, reconheceu a solidariedade entre as demandadas. Os honorários advocatícios foram majorados para 11% sobre o valor da condenação, conforme o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Eis a ementa do referido aresto:

*APELAÇÕES CÍVEIS. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES DESEMBOLSADOS PELOS CONSUMIDORES PARA A CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO. DANO MORAL CONFIGURADO E ARBITRADO.*

*1. Nos casos de rescisão contratual por culpa da empreendedora/construtora, tal como é a hipótese dos autos, a restituição dos valores pagos pelo consumidor deve se dar de forma integral, devidamente corrigida. Não há, pois, que se falar em retenção de quaisquer valores. Inteligência do verbete sumular de nº 543 do E. STJ.*

*2. Ora, a dissolução contratual, motivada por culpa exclusiva da primeira ré, configura quebra de confiança, angústia e preocupação pelos recursos investidos, além da frustração da legítima expectativa de adquirir a propriedade de um imóvel. Dadas as peculiaridades do caso, constata-se a existência de dano moral.*

*3. Razoabilidade da verba indenizatória fixada pelo juízo a quo, consentânea aos fins propostos pelo instituto.*

*4. Negativa de provimento aos recursos.*

Na sequência, foram opostos **embargos de declaração** por BRASIL BROKERS (fls. 614/616), sob a alegação de que não teria sido analisada sua argumentação acerca da ausência de responsabilidade da corretora em casos da espécie, citando expressamente o art. 14, § 3º, II, do CDC. Os aclaratórios foram rejeitados.

Sobreveio o **recurso especial** da BRASIL BROKERS (fls. 630/660, e-STJ), a qual, alegando violação às regras contidas no art. 485, VI do CPC/2015, arts. 7º, parágrafo único, 25, § 1º, e 14 do CDC e arts. 186, 722, 725 e 927 do Código Civil, pleiteou a extinção da ação, sem julgamento do mérito, em face da ilegitimidade passiva da recorrente. Alternativamente, caso ultrapassada a alegação de ilegitimidade da parte, a improcedência do pedido de rescisão contratual com devolução dos valores a título de amortização do imóvel, inclusive aqueles pagos a título de comissão de corretagem, afastando-se, ainda, a indenização por danos morais. Por fim, na hipótese de manutenção da sua condenação, pleiteia redução da indenização, em vista das peculiaridades do caso, da negativa de vigência ao artigo 944 do CC, além do controle exercido pelo Superior Tribunal de Justiça sobre os valores de indenização.

Os recorridos apresentaram contrarrazões (fls. 707/721), defendendo o não conhecimento do recurso, pela incidência da Súmula 7/STJ, e, no mérito, reiterando os argumentos já formulados anteriormente.

O TJ/RJ negou seguimento ao recurso especial (fls. 724/732), considerando, para tanto, que o acórdão recorrido encontrar-se-ia “*alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não sendo admissível recurso especial, tal como orienta a Súmula nº 83*”. Isso ensejou a interposição do agravo de fls. 764/770 e-STJ.

Recebidos os autos no Superior Tribunal de Justiça, este Relator decidiu, inicialmente, pelo conhecimento do recurso especial, negando-lhe, no entanto, provimento (fls. 802/810 e-STJ).

A BRASIL BROKERS interpôs, então, agravo interno (fls. 813/829), o qual motivou nova decisão monocrática deste Relator, reconsiderando a decisão agravada e determinando a conversão do agravo em recurso especial, para melhor exame da matéria (fl. 843).

Em seguida, este Relator propôs, no âmbito da Segunda Seção, a **afetação deste recurso especial ao rito do art. 1.036 do Código de Processo Civil de 2015**, tendo sido acolhida tal proposta pelo Colegiado, nos termos do acórdão de fls. 862/863:

*PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA /INCORPORADORA. ENTREGA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DEFINIÇÃO DOS LIMITES DA RESPONSABILIDADE DA SOCIEDADE INTERMEDIADORA. NECESSIDADE DE FIXAÇÃO DE TESE CONCENTRADA E VINCULANTE.*

*1. Delimitação da controvérsia: Para os efeitos dos arts. 927 e 1.036 do CPC, propõe-se a afetação da tese relativa a:*

*1.1. 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.*

*2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 DO CPC/2015.*

No despacho de fl. 770, esta Relatoria autorizou a intervenção no feito, na condição de *amici curiae*, da Defensoria Pública da União, do Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor (Brasilcon), do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (IDEC) e Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI).

Em sua manifestação, o **IDEC** defende a tese de que as corretoras imobiliárias, ao lado das construtoras e incorporadoras, integram a cadeia de consumo e, portanto, devem responder solidariamente pelos danos causados aos consumidores, conforme previsto no art. 7º, parágrafo único, e art. 34 do CDC. Afirmar, nesse contexto, que: **(I)** a imposição de contratação de corretoras imobiliárias, sem a possibilidade de o consumidor optar por negociar diretamente com a incorporadora, configura prática abusiva, caracterizada como “venda casada”, vedada pelo art. 39, I e V, do CDC; **(II)** a ausência de clareza e transparência na contratação de serviços de corretagem viola o direito à informação do consumidor, previsto no art. 6º, III, do CDC; **(III)** a relação entre consumidores e fornecedores, incluindo corretoras, é regida pelo CDC, que estabelece a responsabilidade objetiva e solidária entre os integrantes da cadeia de fornecimento; **(IV)** em caso de resolução contratual por culpa exclusiva da incorporadora/construtora, o consumidor tem direito à devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem e a taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI), conforme a Súmula 543 do STJ e o art. 53 do CDC; **(V)** a devolução deve ser imediata e integral, independentemente de cláusulas contratuais que prevejam retenção de valores; **(VI)** a índole abusiva da cobrança de taxas como a SATI, que, segundo o Tema 938 do STJ, não constitui serviço autônomo e é inerente à celebração do contrato de compra e venda de imóvel; **(VII)** a importância de interpretar os contratos de consumo de forma mais favorável ao consumidor, em respeito à sua vulnerabilidade e à função social do contrato, conforme os arts. 47 e 422 do Código Civil. Requer a fixação de tese repetitiva no sentido de que se assegure a devolução integral e imediata dos valores pagos pelos consumidores, incluindo comissão de corretagem e taxa SATI, em caso de resolução contratual por culpa da incorporadora/construtora.

Por sua vez, o **COFECI** sustenta que: **(I)** os corretores exercem atividade de mediação (art. 3º da Lei 6.530/78), limitando-se à aproximação das partes; não têm ingerência sobre a construção, vícios do empreendimento ou cronograma de obra, inexistindo nexo causal para responsabilização por atraso na entrega; **(II)** nos termos do art. 265 do Código Civil, a solidariedade não se presume; **(III)** a jurisprudência do STJ consagra entendimento no sentido da não responsabilização de corretor/intermediadora pelo atraso da obra, salvo falha na corretagem ou envolvimento na incorporação/construção. Cita, para tanto: REsp 1.811.153/SP e AgInt no AREsp 2.061.956/RJ, da Terceira Turma; AgInt no REsp 1.779.271/SP e AgInt no REsp 1.874.209/DF, da Quarta Turma; e REsp 1.729.593/SP, da Segunda Seção.

Em atendimento ao despacho de fl. 888, o **Ministério Público Federal** opinou pelo desprovimento do recurso especial, nos seguintes termos:

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA POR CULPA DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. SÚMULA 543/STJ. TAXA DE CORRETAGEM. LICITUDE DA DEVOLUÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE CORRETORES/EMPRESAS DE CORRETAGEM E CONSTRUTORES/INCORPORADORES. ENQUADRAMENTO COMO “FORNECEDORES DE PRODUTO”. VENDA CASADA. DANO MORAL. SÚMULA 7/STJ.*

*1. A rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa da construtora/incorporadora implica o retorno ao status quo ante, com a devolução de todas as parcelas pagas pelo consumidor comprador: “Na hipótese de resolução de*



*contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor /construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” (Súmula 543/STJ).*

*2. O valor pago a título de taxa de corretagem também deverá ser restituído ao consumidor lesado, e, nesse caso, a responsabilidade é solidária entre a construtora /incorporadora e o corretor/empresa de corretagem, conforme melhor interpretação do art. 18, § 1º, II, e 34, do CDC.*

*3. É fato notório que, nos lançamentos de imóveis, as vendas de imóveis novos são sempre realizadas por empresas de corretagem ou corretores, de modo que, para a aquisição do imóvel se concretizar, o consumidor, necessariamente, terá que contratar esse serviço, sendo-lhe imposta, na prática, a celebração de dois contratos (compra e venda e corretagem). Ou seja, o fornecedor de produto (imóvel) condiciona a venda ao fornecimento de um serviço (corretagem) – o que poderia, em tese, até mesmo se qualificar como venda casada, nos termos do art. 39, I, do CDC.*

*4. Diante de relação de consumo, a responsabilidade para a devolução da taxa de corretagem será solidária entre a construtora e a corretora, ambas enquadradas como “fornecedoras do produto”, nos termos do art. 18, caput, do CDC, e o consumidor poderá demandar qualquer uma delas para reaver a taxa de corretagem, ou ambas.*

*5. No tocante aos danos morais, competirá, em regra, à construtora que deu causa ao atraso do imóvel, salvo se demonstrado conluio entre a corretora e a construtora. No caso, ausentes tais informações, e sendo inviável, nesta instância, o revolvimento de fatos e provas (Súmula 7/STJ), a condenação de origem deve ser mantida.*

*6. Parecer pelo desprovimento do recurso especial, com a adoção da seguinte tese: “Em caso de descumprimento, pela construtora/incorporadora, de obrigação relativa à entrega de empreendimento imobiliário, prevista no contrato de promessa de compra, o consumidor também terá direito à devolução dos valores pagos a título de taxa de corretagem, sendo, nesse ponto, solidária a responsabilidade entre a construtora e o corretor de imóveis, ou sociedade intermediadora da compra e venda”.*

À fl. 1.058, veio aos autos a informação de que o escritório OSORIO E MAYA FERREIRA ADVOGADOS não mais patrocinava os interesses de BRASIL BROKERS. O novo procurador ingressou nos autos por meio da petição de fl. 1.071, ocasião na qual comunicou que a nova denominação da BRASIL BROKERS é NEXPE PARTICIPAÇÕES S/A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

É o relatório.

## VOTO

O presente recurso foi submetido ao rito dos repetitivos no âmbito da Segunda Seção, formando o **Tema 1.173/STJ**, a fim de *"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"*.

## I - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

De um lado, a **Lei 4.591/64**, que trata a respeito da **incorporação imobiliária**, estabelece:

*Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.*

*Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).*

*Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para 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.*

*Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.*

*Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.*

*Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:*

*a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;*

*b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).*

*c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)*

*§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.*

*§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.*

*§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.*

*Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

**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 pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;**

Nessa perspectiva, a doutrina, ao analisar a definição legal de incorporação imobiliária, salienta, *in verbis*:

#### *4.1. Caracterização geral*

**Considera-se incorporação imobiliária o negócio jurídico pelo qual o incorporador se obriga a realizar, por si ou por terceiros, a construção de unidades imobiliárias em edificação coletiva e, bem assim, a transmitir a propriedade dessas unidades aos respectivos adquirentes, firmando os respectivos contratos durante a construção; em contra partida, obrigam-se os adquirentes a pagar o preço das unidades que se comprometeram a adquirir.**

*(...)*

#### *4.3.3.2. Legitimidade*

**A lei reservou para determinadas figuras a legitimidade para promover incorporações imobiliárias, a saber ( art. 31):**

**a) o proprietário do terreno** sobre o qual será erigido o edifício, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário bem como o permutante ou promitente permutante, desde que do título conste cláusula de imissão de posse, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, título esse que deve estar registrado no Registro de Imóveis; . . .

**b) o construtor**, desde que investido, pelo proprietário do terreno, pelo promitente comprador e cessionário deste ou pelo promitente e cessionário, de mandato por instrumento público, para o fim específico de promover os atos relativos à incorporação, devendo o mandato explicitar o direito do subscritor de fração ideal de averbar o documento de ajuste preliminar (§ 4º do art. 35); . .

**c) o corretor de imóveis**, desde que, igualmente, investido dos poderes referidos na alínea anterior.

Aspecto de especial relevância quanto a legitimação para figurar como incorporador diz respeito à livre disponibilidade sobre o terreno onde será erigida a edificação, bem como ao pleno exercício da posse sobre O mesmo à inexistência de qualquer impedimento para venda do terreno, em frações ideais vinculadas a futuras unidades, e, ainda, ao expresse consentimento para demolição e construção.

**A despeito da legitimação de figuras distintas para atuação como incorporador (proprietário, promitente comprador ou cessionário, construtor ou corretor), há sempre a exigência da lei de que ele tenha a livre disponibilidade do imóvel e esteja investido das condições jurídicas necessárias para erigir a construção, em defesa do adquirente, de uma parte para assegurar a obtenção do título de propriedade e, de outra parte, para assegurar o efetivo apossamento do terreno e a subseqüente construção.**

*(...)*

#### *11.4. Responsabilidade do incorporador*

*Nas incorporações imobiliárias, a responsabilidade pela construção não é somente do construtor, sendo também atribuída ao incorporador, nos termos da Lei nº 4.591/1964, que, no art. 32, a ele imputa a responsabilidade por todas as peças do Memorial de Incorporação, entre elas o projeto de construção, o orçamento da construção e o memorial descritivo das especificações da obra. Responde o incorporador, portanto, pela execução da obra segundo esses elementos técnicos. 430 Além disso, a mesma Lei nº 4.591/1964 impõe ao incorporador a responsabilidade civil "pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras ... " (art. 43, II).*

*Disso decorre que o incorporador responde pela construção seja nas hipóteses em que tiver acumulado também as funções de construtor, seja nas hipóteses em que tiver contratado a construção. Neste último caso, a responsabilidade é solidária com o construtor.*

*Como se viu, a lei admite que o incorporador promova a venda da unidade imobiliária e se obrigue a entregá-la pronta, correndo a construção por sua inteira conta e risco, bem como admite que ele venda a fração ideal do terreno e promova a contratação da construção entre os adquirentes e uma construtora alternativamente, poderá ele mesmo celebrar um contrato de construção com uma construtora e subrogar os adquirentes na medida em que for vendendo as frações ideais do terreno).*

*Em qualquer dessas hipóteses, o incorporador é solidariamente responsável com o construtor pelos vícios da construção.*

**(CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária, 3ª ed., rev. e atual., Rio de Janeiro: Revonar, 2010, pp. 141, 154/155 e 435/436)**

Feitas tais considerações, tem-se que a incorporação imobiliária é um instituto complexo que envolve dimensões jurídicas, econômicas e técnicas, disciplinado pela Lei 4.591/64, pelo qual se promove a construção de edificações compostas por unidades autônomas (como apartamentos, salas comerciais ou lojas), com o objetivo de venda antecipada - ou seja, antes ou durante a execução da obra. O referido modelo permite ao incorporador captar recursos com os adquirentes para viabilizar o empreendimento, mediante a promessa de entrega futura da unidade. Por isso, exige-se transparência, segurança jurídica e responsabilidade contratual.

Destaque-se que o núcleo da **atividade do incorporador** é formado pelas ações de **“promover”** e **“realizar”**, previstas no aludido art. 28, parágrafo único, da Lei 4.591/64, a construção de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, com a finalidade de serem alienadas total ou parcialmente.

Outrossim, não obstante a Lei 4.591/64 não defina “construção” de forma isolada, trata-a como elemento essencial da incorporação. A construção é a materialização física do projeto, e pode ser executada pela própria incorporadora, caso detenha estrutura técnica e operacional, ou por uma construtora contratada, que assume a responsabilidade pela execução da obra.

Nessa senda, a legislação impõe responsabilidade objetiva à incorporadora e à construtora pelos compromissos assumidos perante os adquirentes, tais como a entrega do imóvel no prazo estipulado, a conformidade com o projeto aprovado, a qualidade da obra e ausência de vícios e, de forma geral, o cumprimento das obrigações contratuais e legais. Assim, em caso de inadimplemento, ambas podem ser responsabilizadas, inclusive de forma solidária.

Além disso, também é aplicável ao negócio jurídico firmado entre o incorporador /construtor e o adquirente do imóvel o Código de Defesa do Consumidor, reforçando a proteção ao comprador como parte vulnerável da relação.

De outro lado, o **Código Civil** trata a respeito do **contrato de corretagem**, dispondo o seguinte:

**Art. 722.** *Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.*

**Art. 723.** *O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. (Redação dada pela Lei nº 12.236, de 2010)*

*Parágrafo único.* *Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. (Incluído pela Lei nº 12.236, de 2010)*

**Art. 724.** *A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.*

**Art. 725.** *A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.*

**Art. 726.** *Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade.*

**Art. 727.** *Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.*

**Art. 728.** *Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.*

**Art. 729.** *Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial.*

Em comentários aos referidos dispositivos legais, **NELSON NERY JUNIOR** e **ROSA MARIA DE ANDRADE NERY** definem a corretagem como "*negócio jurídico bilateral, consensual, pelo qual o corretor, instruído pelo comitente, em favor de quem atua, para realização de determinada incumbência não habitual e sem nenhum outro vínculo de mandato, locação ou dependência, dirige em favor desse a sua obra, prudentemente, para que seja obtido um efeito útil, qual seja o de tornar possível a conclusão de um ou mais negócios jurídicos, e, para tanto, age para buscar aproximar as partes que desejem realizá-lo, ensejando-lhes a oportunidade de conhecer as pretensões negociais de cada qual, informando, esclarecendo, aconselhando, prevenindo, superando dificuldades que surjam nas tratativas preliminares e esforçando-se para que as partes superem divergências, até que consigam, efetivamente, realizar o negócio almejado,*

*negócio esse de que, por fim, o corretor não participa" (In Código Civil Comentado. 12ª ed. rev., ampl. e atual., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 1.240).*

Acrescentam, ainda, os insígnies doutrinadores que o "*recebimento da 'comissão' ou 'corretagem' vai depender do 'efeito útil' do negócio. O corretor corre a álea de não obter a compensação de seus esforços, se não atinge os efeitos úteis do contrato, aproximando com sucesso as partes do negócio que se propôs a mediar, salvo a hipótese da segunda parte do CC 725. É um contrato de resultado, porque visa a prestação do resulta e não simples prestação de energia*" (ob. cit, p. 1.240).

Por sua vez, a Lei que regulamenta a profissão de corretor de imóveis (**Lei 6.530/78**) estabelece:

*Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.*

*Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.*

Nesse contexto, a atividade do **corretor de imóvel** consiste, em regra, na **intermediação**, aproximando as partes interessadas na negociação, sem integrar o contrato de compra e venda firmado entre vendedor e comprador.

Consoante dispõe o referido art. 722 do Código Civil, a corretagem é contrato pelo qual uma pessoa, sem vínculo de mandato, prestação de serviços ou subordinação, se compromete a obter negócios para outra, conforme suas instruções.

Já o art. 723, transcrito alhures, estabelece que o corretor deve atuar com diligência e prudência, fornecendo ao cliente todas as informações relevantes sobre o andamento do negócio. Além disso, deve esclarecer sobre a segurança, riscos e variações de valores que possam impactar a negociação, sob pena de responder por perdas e danos.

Como ensina FLÁVIO TARTUCE, o corretor tem o dever de executar o contrato com a diligência e prudência necessárias, "*prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios (obrigação de meio ou diligência)*". E mais:

*O corretor deve, ainda, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou riscos do negócio, das alterações de valores e de tudo o mais que possa influir nos resultados da incumbência, o que está em total sintonia com o princípio da boa-fé objetiva (Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie, 16. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2021)*

Desse modo, infere-se que o corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, atua, em regra, apenas como intermediário para efetivação do negócio jurídico de compra e venda entre o consumidor e o incorporador e/ou construtor. Portanto, a relação jurídica contratual firmada diretamente com o corretor, normalmente, envolve apenas a obrigação de resultado de efetivação do negócio jurídico entre as partes.

Ocorre que, embora o papel tradicional do corretor seja intermediar negócios imobiliários, há situações em que ele atua também como incorporador, conforme autorizado pelo

supramencionado art. 31 da Lei 4.591/64, podendo ocorrer quando o corretor: (I) lidera ou participa de um empreendimento imobiliário; (II) integra o mesmo grupo econômico da construtora ou incorporadora; (III) assume obrigações típicas do incorporador, como a comercialização de unidades antes da construção e o registro do memorial de incorporação. Contudo, essa atuação exige responsabilidade técnica e jurídica, pois, nesse caso, o incorporador deverá responder por vícios construtivos, inadimplemento contratual e outras obrigações perante os adquirentes.

Há, outrossim, possibilidade jurídica de o corretor atuar concomitantemente como construtor do imóvel. Para tanto, é geralmente necessário constituir uma empresa com registro no CREA ou no CAU, dependendo da natureza da obra. Além disso, a atividade de construção exige responsabilidade técnica de um profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto), o que significa que o corretor, se não tiver essa formação, precisará contratar ou associar-se a quem tenha. Ademais, deverá cumprir as exigências municipais, como alvará de construção, licenciamento ambiental, e registro da obra nos órgãos competentes.

Nessas hipóteses, em que o corretor, pessoa física ou jurídica, atua também como incorporador e/ou construtor, ele poderá ser responsabilizado por vícios construtivos, atrasos na entrega do imóvel e outras obrigações previstas no Código de Defesa do Consumidor.

Paralelamente, dispõe o **Código de Defesa do Consumidor**, *in litteris*:

*Art. 6º São direitos básicos do consumidor:*

*I - a proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;*

*II - a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações;*

*III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012) Vigência*

*IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;*

*V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;*

*VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;*

*VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados;*

*VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;*

*IX - (Vetado);*

*X - a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.*

*XI - a garantia de práticas de crédito responsável, de educação financeira e de prevenção e tratamento de situações de superendividamento, preservado o mínimo existencial, nos termos da regulamentação, por meio da revisão e da repactuação da dívida, entre outras medidas; (Incluído pela Lei nº 14.181, de 2021)*

*XII - a preservação do mínimo existencial, nos termos da regulamentação, na repactuação de dívidas e na concessão de crédito; (Incluído pela Lei nº 14.181, de 2021)*

*XIII - a informação acerca dos preços dos produtos por unidade de medida, tal como por quilo, por litro, por metro ou por outra unidade, conforme o caso. (Incluído pela Lei nº 14.181, de 2021)*

*Parágrafo único. A informação de que trata o inciso III do caput deste artigo deve ser acessível à pessoa com deficiência, observado o disposto em regulamento. (Incluído pela Lei nº 13.146, de 2015) (Vigência)*

*Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.*

*Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.*

**Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.**

*§ 1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:*

*I - o modo de seu fornecimento;*

*II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;*

*III - a época em que foi fornecido.*

*§ 2º O serviço não é considerado defeituoso pela adoção de novas técnicas.*

*§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:*

*I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;*

*II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.*

*§ 4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa.*

No que diz respeito à solidariedade, preceitua o **Código Civil**:

*Art. 264. Há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado, à dívida toda.*

*Art. 265. A solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.*

Destarte, nos termos do parágrafo único do mencionado art. 7º do CDC, todos aqueles que integrarem a cadeia de fornecimento devem responder, solidariamente, pelos prejuízos causados ao consumidor. Tal dispositivo há de ser interpretado em harmonia com o citado art. 265 do Código Civil, na medida em que a imposição de responsabilidade solidária, sem previsão legal ou contratual, contraria o ordenamento jurídico.

Nesse diapasão, a **responsabilidade da construtora e/ou incorporadora** pelas obrigações do empreendimento imobiliário é amplamente reconhecida pela legislação brasileira e pela jurisprudência, especialmente à luz do Código de Defesa do Consumidor e da Lei 4.591/64. Tanto a construtora quanto a incorporadora fazem parte da cadeia de fornecimento e, portanto, respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor. Isso significa que o comprador pode acionar qualquer uma das partes (ou ambas) para reparação dos prejuízos, podendo pleitear,



conforme o caso, rescisão contratual com devolução integral dos valores pagos, multa contratual por inadimplemento, lucros cessantes, pela perda de renda que o imóvel poderia gerar, danos emergentes, como gastos com aluguel ou mudança, e indenização por danos morais, quando houver sofrimento, frustração ou transtornos relevantes.

Em caso de desfazimento do negócio jurídico, em razão de ação ou omissão da incorporadora/construtora, o adquirente do imóvel terá o direito ao retorno ao *status quo ante*, de maneira que deverá a construtora e/ou incorporadora promover a devolução integral dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, do serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI) ou atividade congênere, conforme o caso.

Tendo em vista a responsabilidade das incorporadoras e construtoras, esta Corte de Justiça já firmou as seguintes teses repetitivas:

**Tema Repetitivo 577/STJ:** - Tese firmada:

*Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes.*

**Tema Repetitivo 938/STJ:** - Teses firmadas:

(i) *Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC); (REsp 1.551.956/SP)*

(ii) *Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (REsp 1.599.511/SP)*

(ii, parte final) *Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (REsp 1.599.511/SP)*

**Tema Repetitivo 939/STJ** - Tese firmada:

*Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor (REsp 1.551.951/SP).*

**Tema Repetitivo 1.099/STJ** - Tese firmada:

*Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.*

Esclareça-se, por oportuno, que tais teses vinculantes não trataram da pretensão deduzida contra a sociedade corretora ou o corretor de imóveis, cuja responsabilidade é matéria a ser examinada no presente Tema Repetitivo 1.173/STJ.

**No tocante à responsabilidade do corretor, pessoa física ou jurídica,** é possível inferir, interpretando-se as normas jurídicas acima mencionadas (Código de Defesa do Consumidor, Lei 4.591/64 e Código Civil), que, se o corretor limita-se à intermediação do negócio jurídico,

somente poderá responder pela eventual não entrega do imóvel ao adquirente, se ele, de alguma forma, contribuir para o descumprimento contratual.

Com efeito, a sociedade corretora ou o corretor de imóveis, que age apenas intermediando a realização do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, facilitando a negociação e promovendo a aproximação das partes, fará jus à comissão de corretagem, nos termos do art. 725 do Código Civil, sempre que sua mediação for bem-sucedida. A partir daí, extingue-se sua obrigação contratual de intermediação perante o contratante. Nessa hipótese de simples intermediação do negócio jurídico, o corretor, pessoa física ou jurídica, não estará vinculado à efetiva concretização e conclusão da obra e à entrega do imóvel, não assumindo, portanto, a responsabilidade pelo descumprimento contratual por parte do incorporador/construtor.

Dessa forma, a responsabilidade do corretor está vinculada ao serviço de intermediação, que envolve conectar comprador e vendedor e prestar as informações necessárias sobre o negócio. Não há, portanto, a princípio, vínculo jurídico entre o corretor e as obrigações assumidas pelas partes no contrato, o que afasta, em regra, sua responsabilização pelo descumprimento de deveres da incorporadora na venda de imóveis.

Nessa linha de raciocínio, não integrando a corretora a cadeia de fornecimento do imóvel, tampouco fazendo parte do grupo econômico da incorporadora, não se justifica sua condenação à reparação do autor, por eventual descumprimento do contrato pelo incorporador /construtor.

É bem verdade que poderá haver casos nos quais o corretor, pessoa física ou jurídica, envolva-se na própria atividade de incorporação ou construção, e, nesse caso, deverá responder pelos prejuízos causados ao comprador, mas tal responsabilidade não decorrerá da corretagem, e sim da própria participação no negócio principal.

Desse modo, somente se justifica a responsabilização da pessoa física ou jurídica responsável pela intermediação do negócio, no caso de se demonstrar liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária.

**Destarte, conclui-se que, em caso de descumprimento de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, a empresa de incorporação imobiliária e/ou construtora não se desvinculam das transações relacionadas à incorporação imobiliária, tampouco transmitem ao corretor sua responsabilidade, de maneira que, nos termos do disposto no CDC e da Lei 4.591/64 (LCI), reconhecida a responsabilidade das construtoras e/ou incorporadoras, pelo defeito, atraso ou não entrega do imóvel objeto da contratação, deverão estas devolverem ao consumidor integralmente o valor pago, inclusive o SATI e a comissão de corretagem, anteriormente paga em favor do corretor.**

**O corretor de imóvel ou a sociedade intermediadora, por sua vez, somente deverá responder pela devolução da comissão de corretagem em hipóteses excepcionais, quais sejam: (I) quando houver envolvimento da intermediadora nas atividades de incorporação e construção do imóvel; (II) a corretora integrar o mesmo grupo econômico da incorporadora**

e da construtora; (III) quando houver confusão ou desvio patrimonial das responsáveis pela construção em benefício da corretora.

## **II - EVOLUÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA NO STJ**

Num primeiro momento, as Turmas integrantes da Segunda Seção desta Corte de Justiça, ao examinarem a alegada responsabilidade da corretora em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária, por culpa da construtora ou incorporadora, compreenderam que, em se tratando de uma relação de consumo, deveria ser reconhecida a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Desse modo, entendia-se que, tendo sido descumprido o prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, seria devido o reconhecimento da responsabilidade solidária entre a construtora/incorporadora e o corretor de imóveis ou a sociedade intermediadora da compra e venda.

Em acórdão no qual a questão jurídica foi examinada de forma mais aprofundada, a Relatora do REsp 1.713.537/SP, a eminente Ministra **NANCY ANDRIGHI**, delineou, resumidamente, o seguinte:

*O contrato de corretagem é estabelecido entre o incumbente (ou comitente) e o corretor (ou empresa que atue no ramo de intermediação imobiliária), ao passo que o negócio jurídico principal é celebrado entre o incumbente e o terceiro interessado na realização do negócio. Não há, portanto, relação contratual direta entre o terceiro interessado no negócio e o corretor. Nesse sentido, confira-se a doutrina:*

(...)

*Do ponto de vista jurídico, portanto, é correto afirmar que a corretora não se vincula ao promitente-comprador. Essa conclusão é corroborada pela doutrina, a qual afirma o seguinte:*

(...)

*Assim, como se concluiu no REsp 1.599.511/SP (Segunda Seção, j. 24/08/2016), “na intermediação de unidades autônomas em estande de vendas, há prestação de serviço de corretagem para a venda de imóveis, sendo a contratação feita pelas incorporadoras”.*

Conclui-se, assim, que apesar de não manter liame jurídico com o consumidor, a corretora pertence, sim, à cadeia de fornecimento do produto, visto se tratar de fenômeno eminentemente econômico, como afirmado acima.

(...)

*Na hipótese em julgamento, contudo, a conclusão do Tribunal de origem deve ser mantida, pois sequer foi comprovado nos autos que a corretora FERNANDEZ MERA manteve relação jurídica com o agravante, conforme afirmado expressamente pela sentença do Juízo de 1º grau de jurisdição.*

Eis a ementa do referido aresto:

**RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRESUNÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CORRETORA IMOBILIÁRIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. RELAÇÃO COM CONSUMIDOR. AUSÊNCIA.**

*1. Ação ajuizada em 10/06/2015, recurso especial interposto em 09/12/2016, agravo em recurso especial interposto em 13/06/2017, e atribuídos a este gabinete em 15/12/2017.*

2. O propósito do recursal de CMB e RESIDENCIAL SÍTIO MEDEIROS consiste em determinar: (i) se é possível atribuir a culpa aos recorrentes pelo atraso na entrega do imóvel diante da ocorrência da desconsideração da personalidade jurídica, atingindo o patrimônio de afetação do empreendimento, em suposta ofensa ao art. 31-A da Lei 4.591/64; e (ii) a legalidade da condenação dos recorrentes em pagar lucros cessantes ao recorrido/agravante.

3. **O propósito recursal de CARLOS EDUARDO TEIXEIRA SCHELIGA consiste em determina a responsabilidade solidária de corretora em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária.**

4. Mesmo diante do art. 31-A da Lei 4.591/64, o fato de o patrimônio afetado para a construção do Residencial Sítio Medeiros ser atingido pelo incidente da desconsideração de personalidade jurídica não diminui sua responsabilidade perante os consumidores-adquirentes.

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

6. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

7. **Apesar de não manter liame jurídico com o consumidor, a corretora pertence, sim, à cadeia de fornecimento do produto, visto se tratar de fenômeno eminentemente econômico.**

8. Na hipótese em julgamento, contudo, a conclusão do Tribunal de origem deve ser mantida, pois sequer foi comprovado nos autos que a corretora manteve relação jurídica com o agravante.

9. Recurso especial de CBM e Residencial Sítio Medeiros parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

10. Agravo em recurso especial de CARLOS EDUARDO TEIXEIRA SCHELIGA conhecido para negar provimento a seu recurso especial.

(REsp 1.713.537/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 10/10/2019, DJe de 15/10/2019)

Nessa linha de intelecção, podem ser citados também os seguintes acórdãos das Turmas de Direito Privado:

*AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, LUCROS CESSANTES E REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PROCEDÊNCIA PARCIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE OS INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.*

1. **O entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.**

2. No caso, a revisão da conclusão do acórdão recorrido, no sentido de que a corretora, ora recorrente, atuou como parceira comercial, não prescindiria da interpretação de cláusulas contratuais, bem como do reexame de provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDeI no AREsp 1.243.517/DF, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 26/6/2018, DJe de 29/6/2018)

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA. CORRETORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ACÓRDÃO EM*

CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVOLVIMENTO DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL.

1. Ação de indenização por danos materiais.

2. **A atual jurisprudência do STJ define que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.**

3. Ainda que assim não fosse, observa-se que o Tribunal de origem, com base na análise do contexto fático-probatório dos autos, reconheceu a legitimidade da agravante para figurar no polo passivo da demanda, atestando, ainda, a sua solidariedade para responder pelos danos causados ao adquirente do imóvel pelo injustificado atraso na entrega da obra. A reforma de tal entendimento, com a desconstituição de suas premissas, encontra óbice no enunciado das Súmulas nº 5 e 7, ambas do STJ.

(...)

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1.815.033/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 2/12/2019, DJe de 5/12/2019)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE OS INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. LUCROS CESSANTES. MORA E PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(..)

3. **Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.**

4. O STJ firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

(...)

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.473.474/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. CADEIA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS. CORRÉS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MATÉRIA DE FATO. INADIMPLENTO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

(...)

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal.

3. No caso, a reforma do julgado estadual a fim de acolher a pretensão da recorrente, no sentido de que não atuou de forma conjunta na parceria comercial, demanda interpretação de cláusulas contratuais e do reexame de provas, atraindo a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. **O entendimento desta Corte Superior é de que todos os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.**

5. Na espécie, cabível a restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.

*6. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual demandaria o reexame de matéria fática, procedimento inviável em recurso especial. Aplicação da Súmula nº 7/STJ.*

*(...)*

*8. Agravo interno não provido.*

(AgInt no REsp 1.853.761/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. EMPRESAS PERTENCENTES AO MESMO GRUPO ECONÔMICO. SÚMULA 7 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. FALTA DE INFORMAÇÕES ADEQUADAS NO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7, DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

*1. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.*

*2. No tocante à comissão de corretagem, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas, entendeu que seria indevido o pagamento da comissão de corretagem pelo autor, uma vez que houve falha na prestação do serviço, tendo em vista a falta de informações no contrato firmado entre as partes sobre a contratação dos serviços de assessoria, assim como o valor a ser cobrado a este título.*

*3. Nesse contexto, para alterar o julgamento proferido pelo Tribunal a quo, a fim de acolher as alegações da recorrente, no sentido de ser devido o pagamento da comissão de corretagem, seria necessária interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.*

*4. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp 1.804.311/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, **QUARTA TURMA**, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022)

E ainda: AgInt no AREsp 2.114.894/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 11/9/2023, DJe de 15/9/2023; AgInt no REsp 1.915.471/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022; AgInt no AREsp 1.540.126/BA, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, **QUARTA TURMA**, julgado em 6/2/2020, DJe de 11/2/2020; AgInt no REsp 1.866.097/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 29/6/2020, DJe de 1º/7/2020.

**Em junho de 2021, no entanto, a colenda QUARTA TURMA, no julgamento do AgInt no REsp 1.779.271/SP, com base em voto divergente apresentado pela eminente Ministra ISABEL GALLOTTI, lançou novas reflexões ao debate, ao trazer a lume a discussão acerca da natureza jurídica do serviço de corretagem em contraste com o dano causado ao consumidor, em razão da não entrega de imóvel pela incorporadora ou construtora.**

Para a eminente Ministra, *"a atuação do corretor é de intermediação, de aproximação das partes, sendo, via de regra, alheia ao contrato de compra e venda a ser celebrado entre o incumbente e o interessado (...). Desse modo, em vista da natureza do serviço de corretagem, não*

*há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária".*

Nesse contexto, delineou, em seu voto, que somente excepcionalmente poderá a corretora de imóveis responder pelo descumprimento da obrigação contratual do vendedor de entrega do imóvel ao comprador, quando o *"defeito na atividade de intermediação do imóvel é atribuído à corretora"* ou quando esta integrar *"o mesmo grupo econômico da incorporadora e da construtora"* ou, ainda, quando houver *"confusão ou desvio patrimonial das responsáveis pela construção em benefício da corretora"*.

Na hipótese que foi apreciada naquele julgamento, concluiu a Relatora que não havia suporte fático a autorizar o reconhecimento da solidariedade entre a construtora/incorporadora e a corretora de imóveis, *"pois não alegada, na inicial, e nem reconhecida pelas instâncias ordinárias a atuação da intermediadora em nenhuma das etapas da cadeia produtiva do imóvel. Com efeito, a corretora apenas aproximou as partes do contrato de compra e venda. Não se comprometeu a entregar o imóvel e nem recebeu o preço respectivo. A solidariedade determinada pela sentença, confirmada pelo acórdão recorrido, não resulta do contrato e nem da lei de regência do contrato de corretagem. Ao contrário. A atuação do corretor é de intermediação, de aproximação das partes"*. Desse modo, entendeu não haver *"nexo de causalidade entre a conduta da corretora, responsável apenas pela intermediação do negócio, e o descumprimento da obrigação contratual pelo vendedor"*.

O referido acórdão paradigmático ficou assim ementado:

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. TERMO FINAL. ENTREGA DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ARTS. 722 E 723 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.**

*1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURELIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27.9.2019).*

*2. Em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil.*

*3. Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente.*

4. *Agravo interno parcialmente provido para dar parcial provimento ao recurso especial.*

(AgInt no REsp 1.779.271/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Relatora para acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, **QUARTA TURMA**, julgado em 1/6/2021, DJe de 25/6/2021)

Seguindo essa mesma perspectiva, a colenda **TERCEIRA TURMA** também concedeu novos rumos à jurisprudência anteriormente acolhida naquele órgão turmário, no julgamento do REsp 1.811.153/SP. Na oportunidade, o Relator, o eminente Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, ponderou, *in verbis*:

*Por conseguinte, a natureza do serviço de corretagem não implica, necessariamente, a responsabilidade da corretora pelas obrigações assumidas pelos contratantes, não podendo ser a ela imputado eventual descumprimento obrigacional pelo vendedor ou pelo comprador.*

(...)

*Portanto, repita-se, sua responsabilidade está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem, não podendo ser incluída na cadeia de fornecimento do contrato de compra e venda do imóvel, o que impõe o afastamento da sua responsabilidade solidária.*

(...)

*Ademais, tratando-se de rescisão contratual por mora dos promitentes vendedores, é imperiosa a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Entretanto, caberá aos promitentes vendedores inadimplentes arcarem com eventuais valores pagos a título de corretagem, já que o contrato foi resolvido por culpa deles e está dentro do risco de sua atividade, não podendo ser imputado à corretora, que cumpriu com a sua responsabilidade de aproximação das partes e não pode ser responsabilizada por conduta estranha ao objeto do seu contrato.*

(...)

*Desse modo, cumpre reafirmar, a responsabilidade da corretora de imóveis está associada ao serviço por ela ofertado, qual seja, o de aproximar as partes interessadas no contrato de compra e venda, prestando ao cliente as informações necessárias sobre o negócio jurídico a ser celebrado.*

(...)

*Eventual inadimplemento ou falha na prestação do serviço relacionada ao imóvel em si, ao menos em regra, não lhe pode ser imputada, pois, do contrário, seria responsável pelo cumprimento de todos os negócios por ela intermediados, desvirtuando, portanto, a natureza jurídica do contrato de corretagem e a própria legislação de regência.*

*Insta ressaltar, contudo, que a constatação de eventuais distorções na relação jurídica de corretagem, como o envolvimento da corretora na construção e incorporação do imóvel, pode afastar o entendimento acima e viabilizar o reconhecimento da sua responsabilidade solidária, desde que demonstrado, no caso concreto, a sua ocorrência.*

(...)

*Em face disso, como no caso em apreço não ficou demonstrada nenhuma falha na prestação do serviço de corretagem, bem como não há prova da participação da corretora no empreendimento imobiliário, torna-se inviável responsabilizar a recorrente pela devolução de parte dos valores pagos pelos promitentes compradores, devendo ser reconhecida a sua ilegitimidade passiva.*

O aludido aresto ficou assim resumido:



*RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DESISTÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

*1. No contato de corretagem, conforme a disciplina legal, a obrigação fundamental do comitente é a de pagar a comissão ao corretor assim que concretizado o resultado a que este se obrigou, qual seja, a aproximação das partes e a conclusão do negócio de compra e venda, ressalvada a previsão contratual em contrário.*

*2. A relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, de modo que a responsabilidade da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem.*

*3. Não se verificando qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatando o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento.*

*4. Recurso especial provido.*

(REsp 1.811.153/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 15/2/2022, DJe de 21/2/2022)

Nessa mesma toada, seguiram-se diversos julgados de ambas as Turmas de Direito

Privado:

*I. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA PARA O PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DA SATI. TEMA 939/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. PREVISÃO PARA O CASO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CESSAÇÃO NA DATA DO HABITE-SE. DESCABIMENTO. TERMO 'AD QUEM'. DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. TEMA 966/STJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PRETENSÃO DE REDIMENSIONAMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ÓBICE DA SÚMULA 282/STJ.*

*1. Legitimidade passiva da incorporadora para responder pela restituição do valor cobrado pelo serviço assessoria técnico-imobiliária - SATI, nos termos do Tema 939/STJ.*

*2. Incidência da cláusula penal pertinente ao atraso na entrega da obra até à data da efetiva entrega das chaves, sendo descabida a pretensão de cessação dessa parcela indenizatória na data da concessão do "Habite-se" (Tema 996/STJ).*

*3. Ausência de prequestionamento do enunciado normativo do art. 86 do CPC/2015, tornando-se inviável de conhecimento a insurgência contra a distribuição dos encargos sucumbenciais, em virtude do óbice da Súmula 282/STF.*

*4. DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS, O RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO POR QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.*

*II. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE AUTÔNOMA. RESPONSABILIZAÇÃO SOLIDÁRIA DA IMOBILIÁRIA. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO POR PARTE DA IMOBILIÁRIA. INOCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES LEGAIS DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PRECEDENTES. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. TEORIA DA ASSERÇÃO. PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO.*

*1. Controvérsia acerca da responsabilidade solidária da empresa imobiliária pelo atraso da obra do empreendimento que intermediou perante os adquirentes das unidades autônomas.*

*2. Nos termos do art. 265 do Código Civil: "a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes".*

*3. Existência de recentes precedentes desta Corte Superior no sentido de que a empresa que atuou na intermediação imobiliária não responde solidariamente com a*

***incorporadora pelo atraso na entrega da obra, salvo nas hipóteses de falha do serviço de corretagem ou de envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção.***

4. Caso concreto em que se fez constar na publicidade do empreendimento a logomarca da imobiliária, ao lado da logomarca da incorporadora.

5. Tratando-se de logomarcas distintas, essa publicidade atende ao requisito da clareza da informação, permitindo-se identificar a empresa responsável pela edificação do empreendimento imobiliário, e aquela responsável pela comercialização das unidades, não sendo possível extrair-se desse fato conclusão no sentido de que a imobiliária seria parceira da incorporadora também na incorporação e na construção do empreendimento, de modo a se responsabilizar solidariamente a imobiliária.

6. Ausência de violação do dever de informação acerca do possível atraso na obra, uma vez que a possibilidade de atraso é inerente ao vínculo contratual e, ademais, o contrato previa prazo de tolerância e cláusula penal para essa hipótese, de modo que a alegada ênfase do corretor de imóveis na pontualidade do empreendimento não passaria de mero 'dolus bonus'.

7. Não se verificando hipótese legal ou contratual de solidariedade entre as empresas demandas, impõe-se a reforma do acórdão recorrido para excluir a imobiliária da condenação solidária ao pagamento da parcela indenizatória.

8. Com base na teoria da asserção, a conclusão pela ausência de responsabilidade solidária da imobiliária conduz, no caso dos autos, à improcedência do pedido, não à ilegitimidade da imobiliária.

*Precedentes sobre a teoria da asserção.*

9. Prejudicialidade da alegação de negativa de prestação jurisdicional, tendo em vista a aplicação dos princípios da primazia do julgamento de mérito e da duração razoável do processo, no presente julgamento. 10. PROVIDO O RECURSO ESPECIAL DE FERNANDEZ MERA HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA.

(REsp 1.827.060/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/2/2022, DJe de 25/2/2022)

***PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA C/C REPETIÇÃO DE PARCELAS E COMISSÃO DE CORRETAGEM, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 371 E 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM GERA O AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.***

1. Ação de resolução contratual de promessa de compra e venda de unidade imobiliária c/c repetição de parcelas e comissão de corretagem, indenização por danos materiais e compensação por danos morais.

2. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 371 e 489 do CPC.

4. No sistema da persuasão racional, adotado pelo art. 371 do CPC, o julgador é livre para examinar as provas dos autos, formando com base nelas a sua convicção, desde que indique de forma fundamentada os elementos de seu convencimento.

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. De acordo com o entendimento jurisprudencial desta Corte, a relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, de modo que a responsabilidade da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem, de modo que, na hipótese em que não se verificar qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatar o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua

*responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento. Precedentes.*

7. *Agravo interno não provido.*

(AgInt no REsp 2.113.941/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 20/5/2024, DJe de 23/5/2024)

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. ENTREGA DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE. CORRETORA. ARTS. 722 E 723 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM. AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.*

1. *A prestação de serviço de corretagem, em princípio, não gera liame jurídico entre o corretor e as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato de compra e venda que enseje sua responsabilização por descumprimento de obrigação assumida pela incorporadora/construtora. O corretor não integra a cadeia de fornecimento (arts. 722 e 723 do Código Civil). (AgInt no REsp n. 1.779.271/SP).*

2. *Agravo interno provido.*

(AgInt no REsp 2.047.791/MG, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, **QUARTA TURMA**, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024)

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA. INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE OBJETIVA SOLIDÁRIA COM A CONSTRUTORA E/OU INCORPORADORA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

1. *Consoante entendimento desta Corte Superior, "não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente" (AgInt no REsp 1.779.271/SP, Rel. p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, **QUARTA TURMA**, DJe de 25/06/2021).*

2. *Na hipótese, não imputada nenhuma falha na prestação do serviço de corretagem, ou envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção do imóvel, é inviável a condenação, de forma solidária, pelos danos causados aos autores decorrentes do atraso na entrega do imóvel.*

3. *Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em nova análise, dar provimento ao recurso especial.*

(AgInt no REsp 1.961.048/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, **QUARTA TURMA**, julgado em 14/11/2022, DJe de 30/11/2022)

No mesmo sentido: AgInt no AREsp 2.061.956/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022; REsp 2.155.898/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 11/3/2025, DJEN de 18/3/2025; AgInt no REsp 1.901.551/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023; AgInt no REsp 1.844.542/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 13/12/2023, DJe de 18/12/2023; AgInt no AREsp 2.737.025/MT, Relator Ministro MARCO BUZZI, **QUARTA TURMA**, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025; AgInt nos EDcl no REsp 1.946.579/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, **QUARTA TURMA**, julgado em 17/10/2022, DJe de 20/10/2022; AgInt no REsp 1.874.209/DF, Relator

Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, **QUARTA TURMA**, julgado em 14/9/2021, DJe de 17/9/2021.

Atualmente, portanto, a jurisprudência desta Corte Superior mostra-se assentada no sentido de que, nos termos da interpretação dos arts. 722 e 723 do Código Civil, não há, em regra, liame jurídico do corretor de imóveis com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação de incorporadora /construtora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Excepcionalmente, será possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente, quando houver envolvimento da intermediadora nas atividades de incorporação e construção do imóvel, em caso de confusão patrimonial ou de corretora do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra ou, ainda, quando houver falha na prestação do serviço de corretagem.

Com base nas considerações feitas acerca da legislação de regência acima transcrita, bem como do conceito de corretagem e da diferenciação entre sua atividade e do construtor ou incorporador, não se pode, em regra, atribuir responsabilidade ao corretor de imóveis ou à sociedade intermediadora - que apenas intermedeiam, com êxito, o negócio jurídico -, pelas obrigações relativas ao empreendimento imobiliário objeto do contrato de compra e venda celebrado diretamente com a incorporadora/construtora.

### **III - PROPOSTA DA TESE REPETITIVA**

Na sequência, para efeito do art. 1.036 do CPC, propõe-se a seguinte tese repetitiva para o Tema 1.173/STJ:

*Tese de julgamento - Para efeito do art. 1.036 do CPC, propõe-se a seguinte tese repetitiva para o **Tema 1.173/STJ**: "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".*

### **IV - CASO CONCRETO**

Na espécie, LUCIANA CAPILUPI LEAL e FELIPE AZEVEDO MONTEIRO propuseram ação de rescisão contratual, com devolução de quantias pagas e indenização por perdas e danos, em desfavor das sociedades empresárias INTER SINCO OÁSIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A, alegando, em síntese, haver contratado com a primeira promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção, e que, embora tendo o autor cumprido a sua parte no negócio, o imóvel não teria sido

entregue. A segunda demandada, ora recorrente, figura na relação como corretora, sendo apontada como devedora solidária pelos prejuízos alegados pelos autores.

Na sentença, o d. Juiz julgou procedentes os pedidos, para condenar as rés, solidariamente, *"a restituir aos autores a quantia de RS 41.518,13 (quarenta e um mil, quinhentos e dezoito reais e treze centavos), correspondente à devolução simples do valor pago pelos autores ao réu, sendo a quantia acrescida de juros de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária a partir do desembolso de cada parcela, para condenar os réus a título de dano moral ao pagamento aos autores da quantia de R\$10.000,00 (dez mil reais) para cada autor, determinando o cômputo da correção monetária a partir do desembolso de cada parcela paga e juros de mora de 1% desde a citação, declarando resolvido o mérito, na forma do art. 487, I, do CPC. Condeno os réus em custas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação"*.

O Tribunal de Justiça negou provimento às apelações interpostas, confirmando a sentença de primeira instância em todos os seus termos.

No recurso especial, a corretora recorrente, alegando divergência jurisprudencial e ofensa ao art. 485, VI do CPC/2015, arts. 7º, parágrafo único, 25, § 1º, e 14 do CDC e arts. 186, 722, 725 e 927 do Código Civil, pleiteou: (I) a extinção da ação, sem julgamento do mérito, em face da ilegitimidade passiva da recorrente; ou (II) a improcedência do pedido de rescisão contratual com devolução dos valores a título de amortização do imóvel, inclusive aqueles pagos a título de comissão de corretagem, afastando-se, ainda, a indenização por danos morais; ou (III) redução do valor da indenização.

Constata-se, portanto, que o acórdão recorrido está em desacordo com a tese repetitiva ora fixada, o que conduz ao provimento do recurso especial, para, afastando a responsabilidade solidária da sociedade intermediadora, reformar o acórdão recorrido, e, assim, afastar a responsabilidade solidária da ora recorrente pela devolução dos valores pagos pelo consumidor.

Na sequência, invertam-se os ônus sucumbenciais, devendo os autores arcar com as custas processuais e pagar honorários advocatícios em favor do advogado da parte recorrente, na proporção e no percentual já definidos na sentença. Mantêm-se os ônus sucumbenciais fixados em desfavor da construtora/incorporadora.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso especial e fixa-se a tese repetitiva acima enunciada.**

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2019/0310264-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.008.542 / RJ

Números Origem: 01643807620168190001 1643807620168190001 5021816198600

PAUTA: 08/10/2025

JULGADO: 08/10/2025

**Relator**Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretário

Bel. DIMAS DIAS PINTO

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : NEXPE PARTICIPACOES S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL  
OUTRO NOME : BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S/A  
ADVOGADOS : CAROLINE FERREIRA DIAS - SP379860  
TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775  
ADVOGADA : GIOVANNA ALBERTI GARGALAC PERES ESTEVES - SP493974  
RECORRIDO : LUCIANA CAPILUPI LEAL  
RECORRIDO : FELIPE AZEVEDO MONTEIRO  
ADVOGADOS : ALTAIR LEAL MIRANDA - RJ165189  
PAULO SÉRGIO MENDES DUARTE - RJ164999  
INTERES. : INTER SINCO OASIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADA : CLAUDIA EWERTON FAJARDO - RJ085452  
ADVOGADA : ANA PAULA ABREU MARCHESANO DE ARAÚJO - RJ141278  
INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"  
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE POLÍTICA E DIREITO DO CONSUMIDOR  
- "AMICUS CURIAE"  
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS  
CURIAE"  
ADVOGADO : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390  
ADVOGADOS : SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540  
CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680  
LUCAS MATHEUS MARQUES DO NASCIMENTO - SP444129  
INTERES. : CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - "AMICUS  
CURIAE"  
ADVOGADOS : OVÍDIO MARTINS DE ARAÚJO - GO005570  
JOSÉ EDÍSIO SIMÕES SOUTO - PB005405

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Sustentou oralmente pelo Interessado INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR a Dra. SIMONE MOURA.

Consignada a presença pelo Interessado CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEL do Dr. OVÍDIO MARTINS DE ARAÚJO.

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2019/0310264-0

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.008.542 / RJ**

A SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial e fixou tese repetitiva, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, foi aprovada a seguinte tese no TEMA 1.173: "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".

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

 2019/0310264-0 - REsp 2008542