



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA

PROCESSO nº 0000909-65.2018.8.19.0209

JUÍZA RELATORA: JULIANA ANDRADE BARICHELO

VOTO

O relatório foi lançado às fls. 457/459.

O presente incidente busca uniformizar divergência entre julgados da Turma Recursal quanto à existência de responsabilidade solidária da imobiliária em relação ao descumprimento do contrato pela empresa construtora do empreendimento.

Como cediço, a empresa imobiliária exerce precipuamente as atividades de consultoria e corretagem, de modo que sua atuação, em regra, delimita-se à intermediação do negócio por meio da aproximação útil dos interessados - contratante e contratado, os quais se responsabilizam pelo fiel cumprimento da avença então pactuada.

Caio Mario da Silva Pereira, em seu livro Instituições de Direito Civil, volume III, 21ª edição (e-book), esclarece que:

"Contrato de corretagem é aquele pelo qual uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, se obriga, mediante remuneração, a agenciar negócios para outra, ou fornecer-lhe informações para celebração de contrato. É intermediação que o corretor realiza, pondo o outro contratante em contato com pessoas, conhecidas ou desconhecidas, para a celebração de algum contrato,





PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUÍZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

ou obtendo informes, ou conseguindo o de que aquele necessita. (...)

Não afeta o direito do mediador à retribuição o fato de se arrependerem as partes do negócio entabulado, ou de uma delas dar causa à resolução (Código Civil, art. 725).

O corretor não garante o contrato. Sua atividade é limitada à aproximação das pessoas, e cessa a obrigação, fazendo jus ao pagamento, uma vez efetuado o acordo."

O Código Civil, a seu turno, estabelece, no artigo 725, que o corretor faz jus à remuneração até mesmo em casos em que o negócio não se efetive, o que permite concluir que a função do corretor é autônoma em relação ao negócio que as partes buscam celebrar, incumbindo-lhe somente aproximar pessoas com interesses convergentes.

Dentro deste quadro fático, o Código Civil, no parágrafo único do artigo 723, estabelece ainda as obrigações e as hipóteses de responsabilidade do corretor, nos seguintes termos:

"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.

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."

Neste sentido, incumbe ao corretor ou empresa imobiliária prestar ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança e risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUÍZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

resultados da incumbência, defluindo daí eventual responsabilidade pelos danos decorrentes.

Delimitada está, portanto, a responsabilidade do corretor no exercício de sua atividade, ainda que exercida por pessoa jurídica, conforme autoriza o parágrafo único do artigo 3º da Lei 6.530/78, que é o caso das imobiliárias.

Desta forma, verifica-se que o legislador pretendeu conferir responsabilidade às imobiliárias quando restar comprovada falha no dever de intermediar o negócio com a diligência e a prudência exigidas, deixando de prestar informações relevantes sobre os riscos do negócio, nos termos do art. 723 do Código Civil.

Não há que se falar, assim, em responsabilidade solidária entre a imobiliária e a construtora em caso de eventual descumprimento do contrato pela construtora, uma vez que as obrigações da imobiliária se exaurem na intermediação, respondendo apenas pelos riscos do serviço de corretagem, que não se confundem com aqueles inerentes à incorporação de imóveis.

Existem duas relações jurídicas diversas: uma de promessa de compra e venda de imóvel existente entre o comprador e a construtora/incorporadora; outra de intermediação imobiliária, levada a efeito entre o comprador e a empresa corretora de imóveis.

Eventual inadimplemento da obrigação contratual assumida pela construtora/incorporadora não pode ser imputado à corretora imobiliária, eis que não participou do negócio de compra e venda celebrado entre a construtora/incorporadora e o adquirente do imóvel.

A imobiliária, sendo mera intermediadora do negócio de compra e venda de imóvel, não tem o poder de compelir os contratantes ao cumprimento das obrigações assumidas em contrato que sequer figurou como parte ou anuente.



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

Ademais, a atividade de corretagem, tal como descrita em lei, é remunerada pela comissão decorrente do negócio de compra e venda celebrado entre a construtora/incorporadora e o comprador do imóvel. A corretora imobiliária não recebe parcela do preço da venda do imóvel, mas tão somente o valor relativo à comissão de corretagem.

Nesse ponto, há de se ressaltar que, recebendo a imobiliária apenas o valor relativo à comissão de corretagem, eventual reconhecimento de solidariedade acabaria inviabilizando a própria continuidade desse setor do mercado imobiliário, já que diante da imensa quantidade de ações distribuídas em que se discute responsabilidade do incorporador/construtor por atraso na obra, o valor das condenações a ser pago também pelas imobiliárias ultrapassaria, e muito, os valores obtidos na intermediação do mesmo empreendimento.

Importante consignar que o tema tratado na presente Uniformização já foi objeto de reiteradas decisões pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, havendo diversos julgados no sentido da ausência de responsabilização solidária das imobiliárias em casos como o presente. Vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. Autora narra atraso na entrega do bem e pretende receber multa moratória, indenização pela taxa de obra e compensação moral. Demanda proposta em face da construtora, de uma de suas sócias e da imobiliária intermediária, que foram condenadas solidariamente. A corretora, como se sabe, somente responde por culpa ou dolo na prestação de seu serviço, o que não restou comprovado in casu, devendo ser afastada sua condenação. Exclusão da sentença, de ofício, da condenação ao pagamento de multa compensatória por não ter sido



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

requerida pela Demandante. PROVIMENTO DO RECURSO. (0003635-83.2016.8.19.0208 – APELAÇÃO -Des (a). LEILA MARIA RODRIGUES PINTO DE CARVALHO E ALBUQUERQUE - Julgamento: 17/10/2018 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL).

APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DA CORRETORA. AFASTADA A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. INDUVIDOSO O ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL CUJA RESPONSABILIDADE NÃO PODE SER ATRIBUÍDA À CORRETORA. PEDIDOS INDENIZATÓRIOS NÃO DIRIGIDOS A ESTA RÉ. INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO PRESTADO SEM FALHA. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS EM RELAÇÃO À CORRETORA. PROVIMENTO DO RECURSO (0205484-53.2013.8.19.0001 – APELAÇÃO. Des(a). NORMA SUELY FONSECA QUINTES - Julgamento: 12/06/2018 - OITAVA CÂMARA CÍVEL).

Apelação. Compra e venda de imóvel em construção. - A construtora é parte legítima para responder pelo ressarcimento da comissão de corretagem custeada pelo promissário comprador. - É indevido o repasse do custeio da comissão de corretagem ao promissário comprador quando não for expressamente previsto no contrato. - Atraso na entrega da área de lazer do empreendimento imobiliário. Abalo e desconforto moral caracterizado. Impossibilidade de uso da coisa que integrou o negócio. Precedente desta Câmara. - Redução da verba indenizatória para se adequar ao parâmetro



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

adotado pela Câmara. - É abusivo condicionar o financiamento habitacional à abertura de conta na mesma instituição bancária. Venda casada. Vedação prevista no CDC. Restituição das tarifas exigidas no período em que a conta esteve ativa. - É lícita a cláusula contratual que prevê a cobrança de juros no período da construção do imóvel. Juros no pé. Precedentes do STJ e desta Câmara. - A corretora, como mera intermediadora do negócio, não responde pelo atraso na entrega da área de lazer do empreendimento imobiliário. - A repetição em dobro do indébito exige a caracterização da má-fé na exigência do encargo. Mera revisão de cláusula contratual, ainda que reputada abusiva, não enseja a restituição dobrada dos valores pagos. - A cobrança pura e simples, ainda que considerada abusiva, em razão da revisão de cláusula contratual, não caracteriza o abalo e desconforto moral indenizável. - A parte que decair de maior parte do pedido responde pelas despesas processuais e honorários advocatícios. - Parcial provimento do 1º, 2º e 3º apelo. - Desprovimento do 4º apelo. (0092103-72.2010.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). SERGIO WAJZENBERG - Julgamento: 17/07/2019 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL).

APELAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL EM RELAÇÃO À CORRETORA DE IMÓVEIS E À CEDENTE DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, 1ª E 4ª RÉS E JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL, EM RELAÇÃO ÀS 2ª E 3ª DEMANDADAS, PARA DECLARAR A RESCISÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

CELEBRADO ENTRE AS PARTES E CONDENÁ-LAS, SOLIDARIAMENTE, DEVOLVER AS QUANTIAS DESEMBOLSADAS PELOS AUTORES E A INDENIZÁ-LOS PELOS DANOS MORAIS SUPOSTOS. OS AUTORES APELAM. PRETENDEM O RECONHECIMENTO DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA 1ª E 4ª RÉS. SEM RAZÃO. Quanto ao exame da legitimidade da imobiliária, o ato de intermediar a promessa de compra e venda não impõe à agente imobiliária a responsabilidade pelo cumprimento da obrigação que deveria ser adimplida pelos promitentes vendedores. No que diz respeito à legitimidade da cedente para figurar no polo passivo, o simples recebimento das prestações ajustadas na promessa de compra e venda na condição de cedente não a torna solidariamente responsável pelas obrigações assumidas pela construtora, haja vista a disposição do artigo 31-A, § 12 da Lei nº 4.591/1964. Ademais, a parte autora não logrou comprovar o vínculo obrigacional imputado à ora apelada, a ensejar a sua responsabilidade solidária. Precedentes jurisprudenciais. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (0001059-51.2011.8.19.0028 – APELAÇÃO- Des(a). JOSÉ ACIR LESSA GIORDANI - Julgamento: 02/04/2019 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL).

Apelações Cíveis. Ação de Rescisão Contratual c/c Indenizatória por Danos Materiais e Morais. Relação de Consumo. Competência da Câmara Especializada. Promessa de Compra e Venda de Imóvel. Negócio intermediado por serviço autônomo de corretagem. Inicial alegando atraso na entrega da obra, ausência de documentação e saldo devedor diverso do pactuado. Supostas violações contratuais não relacionadas à atividade desenvolvida pelo corretor, integralmente executada e concluída, do que é prova o próprio



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUÍZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

contrato imobiliário celebrado. Ausência manifesta de pertinência subjetiva da corretora à lide. Ilegitimidade passiva ad causam patente. Inaplicabilidade do disposto no art. 7º, parágrafo único, do CDC. Agravo Retido. Irresignação prefacial que impugna decisão interlocutória de inversão do ônus da prova. Autora hipossuficiente técnica. Modulação ope iudicis da distribuição do encargo probatório corretamente determinada. Recurso preliminar improvido. Ausência de impugnação especificada pela incorporadora quanto à inobservância ao Dever de Informação Precisa no tocante ao saldo devedor do contrato. Fato do serviço configurado. Direito à rescisão. Desfazimento do negócio por culpa do vendedor. Súmula nº 98 do TJRJ. Dano moral in re ipsa. Verba compensatória arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com observância aos Princípios da Razoabilidade e Proporcionalidade. Enunciado nº 116 (Aviso TJRJ nº 55/12). Reforma parcial da sentença. Negativa de seguimento ao Agravo Retido e respectiva 1ª Apelação, com fulcro no art. 557, caput, do CPC. Provimento ao 2º Apelo, com fundamento no art. 557, §1º-A, do CPC. (0030408-41.2011.8.19.0209 - APELAÇÃO - Des(a). SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO - Julgamento: 06/07/2015 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL).

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. INEXECUÇÃO DO CONTRATO. ATRASO NO INÍCIO DAS OBRAS E IMPOSSIBILIDADE DE ENTREGA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS NO PRAZO PREVISTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELAÇÕES INTERPOSTAS PELA EMPRESA DE CORRETAGEM E PELA REDE HOTELEIRA. AGRAVO RETIDO MANEJADO POR ESSA QUE DEVE SER APRECIADO. QUESTIONAMENTOS EM FACE DE DECISÃO QUE RECONHECEU A SUA LEGITIMIDADE E INDEFERIU A



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

PRODUÇÃO DE PROVA ORAL. ACERTO. COM BASE NAS ASSERTIVAS AUTORAIS CONSTANTES DA INICIAL, AFIGURA-SE INAFASTÁVEL QUE A PARTE AUTORA ATRIBUI RESPONSABILIDADE À PARTE AGRAVANTE PELOS FATOS DANOSOS APONTADOS. TEORIA DA ASSERTÇÃO. EM RELAÇÃO AO INDEFERIMENTO DE PROVA, A DECISÃO NÃO SE REVELOU TERATOLÓGICA, EIS QUE DESINFLUENTE PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. APLICAÇÃO DO VERBETE SUMULAR TJRJ Nº 156. QUANTO À RESPONSABILIDADE DA SEGUNDA APELANTE PELOS FATOS NARRADOS, FORAM APRESENTADOS DOCUMENTOS QUE DEMONSTRAM A CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS ENTRE A INCORPORADORA RÉ E A REDE HOTELEIRA, ESPECIALMENTE QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DAS VENDAS DO EMPREENDIMENTO, CONFERINDO MAIOR VISIBILIDADE, CONFIANÇA E SUPOSTA SEGURANÇA AO NEGÓCIO EM DEBATE, TRATANDO-SE DE PARCERIA DE GRANDE PORTE. APLICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NA LEI Nº 4.591/64, NA FORMA DO ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DESSA CORTE REGIONAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ACERTADAMENTE RECONHECIDA. ART. 10, DO NCPC. EVENTUAL SURPRESA É SUPRIDA PELA INTERPOSIÇÃO DO RECURSO DE APELAÇÃO, OCASIÃO EM QUE O RECORRENTE TEVE A OPORTUNIDADE DE DEDUZIR TESES PARA A NÃO APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO, O QUE NÃO FOI SUFICIENTEMENTE DEMONSTRADO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. DIANTE DE TAL DESCUMPRIMENTO. É CERTO O DIREITO DA AUTORA EM VER RESCINDIDO O CONTRATO E TER DE VOLTA O QUE PAGOU, POIS DE BOA-FÉ, CELEBROU O NEGÓCIO JURÍDICO, SEM QUE ESTAS TENHAM CUMPRIDO AS CONTRAPRESTAÇÕES



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

DECORRENTES DO MESMO. MULTA PREVISTA CONTRATUALMENTE QUE NÃO ACARRETA ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, JÁ QUE FIXADA EM 10% DO VALOR DO CONTRATO. FINALMENTE, O DESCONHECIMENTO DA RESPONSABILIDADE DA EMPRESA CORRETORA SE IMPÕE. ISTO PORQUE A APELANTE APENAS INTERMEDIOU A VENDA DOS IMÓVEIS, NÃO PODENDO SER OBRIGADA A DEVOLVER VALORES QUE RECEBEU PELA SATISFATÓRIA PRESTAÇÃO DE SEU SERVIÇO, TAMPOUCO SER RESPONSABILIZADA PELO DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS SOBRE AS QUAIS NÃO TEVE INGERÊNCIA E NÃO LHE CABIA CUMPRIR, COMO AS DE TERMO INICIAL E FINAL DAS OBRAS. DESTA FORMA, DEVE SER AFASTADA A CONDENAÇÃO DA 1ª APELANTE (LPS). READEQUAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AGRAVO RETIDO DESPROVIDO. PRIMEIRA APELAÇÃO PROVIDA. SEGUNDA A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (0009440-89.2014.8.19.0045 - APELAÇÃO. Des(a). ODETE KNAACK DE SOUZA - Julgamento: 30/01/2018 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL).

Este também é o entendimento exarado no julgamentos das apelações nº 0008696-58.2012.8.19.0209; 0005767-81.2010.8.19.0028; 0003635-83.2016.8.19.0208; 0026090-15.2011.8.19.0209; 0005966-58.2013.8.19.0203; 0156699-26.2014.8.19.0001; 0008712-48.2014.8.19.0045; 0254053-90.2010.8.19.0001, dentre outros.

O Superior Tribunal de Justiça, a seu turno, ao julgar o Recurso Especial nº 1645614- SP, embora não tratasse especificamente do tema em análise, acabou por abordar a responsabilidade das empresas imobiliárias, tendo prevalecido o entendimento que assim restou ementado:



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

"(...) 4. A responsabilidade do corretor de imóveis está vinculada, em regra, ao serviço ofertado pelo intermediador que é o de aproximar, de modo diligente, comprador e vendedor, prestando ao cliente a necessárias informações acerca do negócio a ser celebrado (art. 723 do CC). 5. A solidariedade, no ordenamento jurídico brasileiro, não pode ser presumida (art. 265 do CC). 6. Ausência de indicação, no caso concreto, de fundamento suficiente a responsabilizar a corretora de imóveis pelos danos causados ao demandante pela utilização desautorizada do seu nome em informe publicitário confeccionado pela vendedora, sendo insuficiente o simples fato de a corretora ter comercializado os imóveis".

Esse, portanto, é o panorama da jurisprudência e da legislação sobre o tema, não sendo possível imputar solidariedade à imobiliária quando a lide versar sobre o descumprimento do contrato celebrado exclusivamente entre a incorporadora/construtora e o adquirente do imóvel, somente se atribuindo responsabilidade às imobiliárias quando comprovada falha no próprio serviço de corretagem.

Assim, VOTO pela fixação da seguinte tese jurídica, visando UNIFORMIZAR O ENTENDIMENTO DAS TURMAS RECURSAIS no seguinte sentido: "A empresa imobiliária, como mera intermediadora do negócio, não responde solidariamente pelo descumprimento do contrato celebrado entre a construtora e o adquirente do imóvel".

Fixada a tese, passo à análise do caso concreto que ensejou o presente incidente (processo nº 0000909-65.2018.8.19.0209).

Trata-se de ação proposta por OSVALDO DE OLIVEIRA BRASIL e ROSANE CRUZ em face da BASIMÓVEL CONSULTORIA



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

IMOBILIÁRIA, LEDUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e SPE LED 11
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO.

Alegam os autores, em síntese, que adquiriram por meio de promessa de compra e venda, o apartamento 408 do bloco 5 do empreendimento Heaven, localizado em Vargem Pequena, Rio de Janeiro – RJ, em 2013, onde residem atualmente com seus filhos.

Relatam que houve propaganda enganosa por parte das rés consubstanciada no fato de que o imóvel deveria ter sido entregue com diversos eletrodomésticos, e uma churrasqueira, o que não ocorreu. Pugnam pela condenação solidária das rés ao pagamento de indenização por danos morais e materiais.

A referida ação discute, portanto, eventual responsabilidade das rés LEDUCA, SPE LED 11 e BASIMÓVEL diante do descumprimento do contrato de promessa de compra e venda, no que tange à ausência de entrega de churrasqueira e eletrodomésticos, que deveriam guarnecer o imóvel adquirido pelos autores.

A sentença, de forma genérica, julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou as rés, solidariamente, ao pagamento de R\$ 5.063,00 (cinco mil e sessenta e três reais) a título de dano material e R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a título de danos morais.

Inconformadas, as rés interpuseram recursos inominados, sendo a sentença mantida pela Quarta Turma Recursal, conforme acórdão de fls.358.

Desta forma, restou estabelecida no julgamento deste feito a responsabilidade solidária da imobiliária BASIMÓVEL com as corrés (LEDUCA e SPE LED 11) em relação aos danos gerados pelo descumprimento parcial do contrato de promessa de compra e venda (cláusulas de entrega de eletrodomésticos e churrasqueira).



PODER JUDIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CONSELHO RECURSAL DOS JUÍZADOS ESPECIAIS CÍVEIS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO CÍVEL

Todavia, nos termos da tese acima fixada, impõe-se a reforma do acórdão de fls. 358 para afastar a responsabilidade da BASIMÓVEL e julgar improcedentes os pedidos em face dela.

Tratando-se de descumprimento de cláusula constante da promessa de compra e venda do imóvel, contrato este celebrado exclusivamente com as corrés, deve ser excluída a responsabilização solidária da imobiliária BASIMÓVEL

Ressalta-se que não restou comprovada qualquer falha no dever de informação ou prática de publicidade enganosa por parte da BASIMÓVEL sendo clara a posição da BASIMÓVEL na condição de corretora imobiliária do empreendimento.

O simples fato de a BASIMÓVEL constar no material publicitário do empreendimento imobiliário como responsável pela venda das unidades não a torna corresponsável pelo descumprimento do contrato celebrado entre a incorporadora/construtora e o adquirente do imóvel.

Ante o exposto, no processo nº 0000909-65.2018.8.19.0209, VOTO no sentido de reformar o acórdão anteriormente prolatado à fl. 358, para afastar a solidariedade e JULGAR improcedentes os pedidos em face da BASIMÓVEL. Sem ônus sucumbenciais.

Rio de Janeiro, 9 de dezembro de 2019.

JULIANA ANDRADE BARICHELLO
JUÍZA RELATORA

