



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1893395 - RS (2019/0250294-2)

**RELATOR** : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
**RECORRENTE** : AUXILIADORA PREDIAL LTDA. GRUPO AUXILIADORA PREDIAL  
**ADVOGADOS** : JOSÉ LUIZ BORGES GERMANO DA SILVA - RS007574  
PIETRO MIORIM E OUTRO(S) - RS070897  
JOÃO MÁRIO SCHAAN SALIS - RS102143  
**RECORRIDO** : EDUARDO JOSE DOS SANTOS  
**RECORRIDO** : VERA MARIZA FLORES MULLER  
**ADVOGADOS** : AIRTON CESAR FAVARIM - RS048400  
VERA LUISA FRANZEN E SOUZA E OUTRO(S) - RS082271  
ALINE MENDES FAVARIM - RS084310

### EMENTA

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VENDA FRAUDULENTE DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA ADMINISTRADORA A QUE VINCULADA O CORRETOR FALSÁRIO.*

*1. Grave falha na prestação dos serviços de intermediação imobiliária consubstanciada na venda fraudulenta de imóveis por corretora vinculada à Auxiliadora Predial.*

*2. Não há falar em omissão ou contradição aptas a fazer nulificado o acórdão que julgou os aclaratórios, tendo o órgão julgador perpassado clara e suficientemente pelos fatos relevantes alegados pela defesa, mas concluído no sentido da responsabilidade da administradora de imóveis pela fraude cometida por uma de suas corretoras.*

*3. Na forma do que se deixou ver na origem, o cenário fora bastante bem urdido pela criminosa, não havendo falar em culpa exclusiva de terceiro, porque o corretor não figura como terceiro em face da fornecedora dos serviços de corretagem.*

4. *Necessário nexo de causalidade entre a gravíssima falha na prestação dos serviços de corretagem e o dano que ora se busca indenizar que não se mostra rompido.*

5. *A alegada ausência de diligência por parte dos adquirentes e, assim, de uma pretensa culpa nos danos experimentados é questão que não extravasa o contexto fático probatório, de hegemônica análise da instância primeva, incidindo, na espécie, o enunciado 7/STJ.*

**6. RECURSO ESPECIAL EM PARTE CONHECIDO E DESPROVIDO.**

## DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por AUXILIADORA PREDIAL LTDA. GRUPO AUXILIADORA PREDIAL, com fundamento na alínea "a" e "c" do permissivo constitucional, contra o acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, cuja ementa está assim redigida:

*APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA EVENDAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. FRAUDE DECORRETOR DE IMÓVEIS NA CONTRATAÇÃO. AGRAVO RETIDO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. A parte, nas razões ou resposta da apelação, deve requerer expressamente a apreciação do agravo retido, sob pena de não conhecimento (art. 523, § 1º, do CPC/1973). No âmbito do Código de Defesa do Consumidor, de regra, é incabível a denúncia da lide. Agravo retido desprovido.*

*TEORIA DA APARÊNCIA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE. A teoria da aparência visa à preservação da boa-fé de terceiros, atribuindo à empresa responsabilidade por negócio envolvendo seu estabelecimento e em condições que levem a crer que com ela se realizava negócio, gerando fundada confiança na aparência. Na hipótese dos autos, a corretora a quem é imputada a fraude atuou vinculada ao conglomerado societário do qual faz parte a imobiliária requerida, razão pela qual viável sua responsabilização por eventuais falhas apontadas na prestação de serviço.*

*ÔNUS DA PROVA. A responsabilidade da empresa fornecedora de serviços é objetiva, encontrando fundamento na Teoria do Risco do Empreendimento, motivo pelo qual respondem pelos vícios que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuem o valor. Ainda*

*que se trate de relação de consumo, é do consumidor o ônus de provar a ocorrência dos danos e o nexo causal entre estes e o alegado defeito ou vício. No caso, diante dos documentos trazidos, tem-se elementos suficientes amparar a pretensão de ressarcimento dos depósitos realizados em razão de fraude cometida pela preposta da requerida.*

*DANO MORAL. Simples transtornos ou meros dissabores nas relações econômicas e sociais não têm relevância suficiente para caracterizar dano moral. A constatação de falha na prestação do serviço, por si só, é insuficiente para caracterizar dano moral, configurando mero aborrecimento. No caso concreto, inexistente comprovação de sofrimento, constrangimento humilhação, vexame ou abalo emocional em decorrência suscitada fraude na contratação da aquisição de imóvel para investimento.*

*APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.*

Na origem, EDUARDO JOSE DOS SANTOS e VERA MARIZA FLORES MULLER ajuizaram ação de indenização por danos materiais e morais contra RILDA SUM BARRIOS e AUXILIADORA PREDIAL, tendo sido vítima de estelionato cometido pela corré, Rilda, integrante do quadro de corretores de franqueada da referida sociedade empresária, crime este consubstanciado na venda fraudulenta de três imóveis localizados na cidade de Porto Alegre.

O juízo sentenciante julgou improcedentes os pedidos e condenou a parte autora a pagar as custas do processo e os honorários do patrono da ré, que fixou em 10% do valor da causa (fl. 414 e-STJ).

O Tribunal de Justiça deu parcial provimento ao recurso de apelação da autora, condenando a ré ao ressarcimento de R\$ 187.260,00, acrescidos de correção monetária pelo IGPM-FGV, a incidir sobre cada desembolso, além de juros legais a contar da citação. Ante a sucumbência recíproca, condenou as partes na proporção de 30% para os autores e 70% para a ré, tendo, ainda, fixado os honorários em 10% sobre o valor da condenação, em favor do advogado da autora, e de R\$ 3.500,00 em favor do procurador da ré.

Opostos dois embargos de declaração, foram ambos rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a Auxiliadora sustentou, além do dissídio, a afronta aos arts. 1.022 do CPC; 47, 104, 113, 422 do CCB; 186 e 927 do CCB. Disse, inicialmente, da negativa de prestação jurisdicional decorrente da omissão ou contradição acerca dos argumentos de que: o estelionato cometido romperia o nexo de causalidade; faz parte do *modus operandi* da estelionatária forjar realidade inexistente; os contratos celebrados seriam diferentes do único contrato intermediado pela recorrente; os contratos falsificados não previam comissão de corretagem e não indicavam o número da matrícula dos imóveis e os pagamentos foram feitos diretamente à corretora; não fora exigida procuração para a representação da sedizente proprietária de um dos imóveis; seriam quase vis os preços adimplidos pelos imóveis; enquanto aguardavam resposta sobre a última aquisição, os autores teriam recebido uma ligação a comunicar-lhes que terceiro teria sido vítima de Rilda Sum Barrios pela venda fraudulenta de imóveis.

Por outro lado, asseriu que os contratos fraudados são absolutamente nulos e que não foram celebrados por administrador ou preposto da recorrente, não sendo sustentável a teoria da aparência para justificar a condenação de uma empresa que também é vítima do crime de estelionato. Disse ausente a atuação diligente ao efetivar o negócio de compra de venda de imóvel, tendo sido cometidos erros injustificáveis, máxime inexistir contrato de corretagem sem a previsão da correspondente contraprestação, ter atuado a corretora como procuradora de quem sequer seria a proprietária de um dos imóveis, constando, ainda, em outro dos contratos, proprietário diverso do que constava no registro imobiliário, falsidades que poderiam ter sido facilmente verificadas, ainda mais quando expressamente advertidos, em relação à última das compras e vendas, que a corretora seria uma

falsária.

Finalizou enfatizando incidir o fato de terceiro, equiparado à força maior, excluindo a sua responsabilidade, já que o fato foge a qualquer previsibilidade ou risco inerente à atividade, tema em relação ao qual sustentou, ainda, presente o dissídio jurisprudencial. Pediu o provimento do recurso.

Houve contrarrazões.

O recurso não foi admitido na origem.

Foi interposto agravo em recurso especial e distribuído para o Min. Marco Aurélio Bellizze.

Consultou-me, sua excelência, acerca de minha prevenção ante a conexão do presente recurso com o REsp 1.823.230/RS.

Respondi positivamente à consulta, vindo a mim redistribuído o recurso.

Formulou-se pedido de tutela provisória, pedido que veio a ser por mim indeferido, ocasião em que dei provimento ao agravo, determinando a sua conversão.

Renovou-se o pedido de tutela provisória, pleito por mim novamente indeferido.

Impugnou-se o reconhecimento da prevenção, irresignação por mim rejeitada.

É o relatório.

Passo a decidir.

Discute-se acerca da responsabilidade da administradora de imóveis Auxiliadora Predial pela venda fraudulenta de três imóveis realizada por corretora a ela vinculada.

É preciso registrar que a ação de indenização fora originalmente ajuizada

contra a estelionatária em litisconsórcio com a sociedade empresária, tendo a parte autora, no curso da lide, desistido da ação contra a vendedora/corretora/fraudária, permanecendo a litigar apenas contra a Auxiliadora Predial, como refere o juízo na sentença às fls. 408 e-STJ.

Relembro que se formulou ação contra a empregadora na forma do art. 932, inciso III, do CCB, com base na teoria da aparência e, ainda, com supedâneo no Código de Defesa do Consumidor, imputando-se à Auxiliadora Predial responsabilidade objetiva e solidária pelos danos causados por seu corretor.

Em face do dissenso entre o juízo de primeiro grau e o órgão julgador colegiado do Tribunal de Justiça, é pertinente o registro da impressão do acórdão recorrido acerca dos fatos da causa e dos motivos que levou o órgão colegiado ao reconhecimento da procedência dos pedidos em segundo grau.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul reconheceu a responsabilidade da sociedade empresária com apoio na teoria da aparência e no CDC:

*Inicialmente, cumpre destacar que a análise da aplicabilidade da Teoria da Aparência e do Código de Defesa do Consumidor já foi realizada em situação bastante semelhante por esta Colenda Câmara no julgamento da Apelação n. 70072965064 - da apelante Tainá Ticiane Müller dos Santos (filha dos autores) em face da ré Auxiliadora Predial -, cujos fundamentos devem ser reiterados também neste recurso.*

*De fato, nos termos do inciso I do art. 104 do Código Civil, a validade do negócio jurídico pressupõe ser praticado por agente capaz.*

*Assim, tratando-se de pessoa jurídica, obrigam-na os atos praticados por seus administradores, nos limites de seus poderes, consoante dispõe o art. 47 do Código Civil. Por conseguinte, a contratação feita em nome da pessoa jurídica por pessoa sem poderes a tanto enseja, em regra, nulidade do ato.*

*(...)*

*Por outro lado, é possível a manutenção da validade e eficácia de ato praticado por terceiro em nome da pessoa jurídica com base na Teoria da Aparência.*

*A Teoria da Aparência surge como meio de se conferir segurança jurídica às*

*operações, levando sempre à prevalência da boa-fé.*

*É por essa boa-fé que se deve atribuir valor ao ato de alguém enganado por uma situação jurídica contrária à realidade aparente, mas revestida exteriormente pelas características de uma situação jurídica verdadeira.*

*(...)*

*Outrossim, em relação à incidência das regras de consumo às relações firmadas pelas intermediadoras imobiliárias, o Superior Tribunal de Justiça, a fim de deliberar acerca da possibilidade ou não de denúncia da lide ao proprietário, decidiu tratar-se de relação de consumo aquela firmada entre promitente-comprador e intermediadora imobiliária, em julgado assim ementado:*

*(...)*

*Na hipótese dos autos, os autores reclamam indenização decorrente de fraude que imputam à corretora de imobiliária franqueada - "JR2 Consultoria Imobiliária Ltda." - da franqueadora "Auxiliadora de Franquias Ltda." integrante do mesmo conglomerado empresarial da requerida AUXILIADORA PREDIAL LTDA.*

*O próprio contrato de franquia é expresso no sentido de que "a utilização da marca Auxiliadora Predial confere credibilidade e percepção de qualidade em serviços imobiliários" (item II- fl. 188).*

*Conforme se verifica do cartão em nome da corretora RILDABARRIOS com a marca "Auxiliadora Predial", a indicação "corretora licenciada" e o e-mail "rilda.barrios@auxiladorapredial.com.br" (fl. 27).*

*Não bastasse, incontroverso o fato de que a corretora Rilda atuou de forma legítima no Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda firmado entre os autores e Reinaldo Vlaciir Gussi em 04.04.2013 (fls. 28-30), oportunidade em que foi pago o valor de R\$ 24.500,00 (fl. 31) pelos ;seus serviços, já que a "venda é intermediada pela franquia da Auxiliadora Predial corretora denominada JR2 CONSULTORIA IMOIBLIÁRIA, CNPJ: 1443624400126, CRECI N° 23263 através de sua corretora Rilda Barrios CRECI N° 43.020", conforme descrito na Cláusula Nona (fl. 29).*

*Ocorre que, com base neste "negócio de compra e venda intermediado de forma profissional pela corretora Rilda", "de forma lícita e sem fraude", conforme reconhecido pela empresa-ré (fl.143), as partes; logo em seguida, prosseguiram com outras negociações [agora fraudulentas], realizadas nas "dependências da ré Auxiliadora Predial, situada na Avenida Aparício Borges,n. 1230, Bairro Glória, Porto Alegre" (fl. 05).*

*De fato, em 16.05.2013, os autores assinaram Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda no valor de R\$ 75.000,00 (fls.55-7) e, em 28.05.2013, assinaram Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda no valor de R\$ 94.000,00 (fls. 63-5), ambos com idêntica formatação ao do*

*primeiro, reconhecidamente lícito e sem fraude. Mesmo que se trate de profissional vinculada à empresa franqueada de franquadora constituída por outra pessoa jurídica que não a requerida, fato é que, perante terceiros, todas compõem a marca "Auxiliadora Predial", não se podendo exigir o conhecimento daqueles que se aproximam para realizar operações envolvendo imóveis dos meandros e detalhes acerca da composição interna do conglomerado.*

*Outrossim, verifica-se, no caso, relação de consumo, porquanto presentes as figuras do fornecedor (art. 3º do CDC) - imobiliária prestadora de serviços - e do consumidor (art. 2º do CDC) - promitente-compradora na condição de destinatária final do serviço.*

*Nessas circunstâncias, ainda que no Contrato de Promessa de Compra e Venda (fls. 55-7) realizado com Susana Braul Rodrigues tenha constado o nome da corretora Sra. Rilda Sum Barrios na condição de procuradora da promitente-vendedora (fl. 55), tal situação não afasta a responsabilização da imobiliária requerida. Neste ponto, observa-se que Susana Braul Rodrigues, neste processo, esclareceu que não tem objeção aos pedidos dos autores e que também foi enganada "pela Rilda Sun Barrio, a qual era corretora da Auxiliadora Predial" (fl. 113), motivo pelo qual realizou representação criminal (fls. 116-20) e registrou Boletim de Ocorrência n. 6424/2014 (fls.121-2).*

*Os autores comprovaram o efetivo pagamento do valor de R\$ 75.000,00, por intermédio de Transferência Eletrônica - TED para Rilda Sum Barrios, em 16.05.2013 (fl.58), obtendo ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA (fl. 60) e matrícula atualizada do imóvel (fl. 62) já com seu nome. Entretanto, eram documentos falsos, conforme juntada do original do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre (fl. 20).*

*No Contrato de Promessa de Compra e Venda (fls. 63-5), o instrumento foi firmado pelos autores e pela própria Vendedora Marcia Moraes Czermak, conforme firma reconhecida pelo Tabelião em 28.05.2013 (fl. 65).*

*Aqui, os demandantes comprovaram também o efetivo pagamento do valor de R\$ 94.000,00, por intermédio de depósito de Cheque nominal à Rilda Sum Barrios, em 28.05.2013 (fl. 66), obtendo, do mesmo modo, ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA (fl.68) e matrícula atualizada do imóvel (fl. 70) já com seu nome. No entanto, também eram documentos falsos, conforme juntada do original do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre (fl. 82).*

*Em razão das alegadas matrículas e registro de imóveis [fraudados], depositou ainda à Rilda o valor de R\$ 1.260,00 (fl. 71).*

*Aliás, para dar veracidade e credibilidade aos ilícitos e para dar continuidade aos golpes, a partir de julho de 2013, Rilda começou a depositar na conta -corrente do autor o valor dos "aluguéis" que estavam*

*rendendo os imóveis, conforme extratos das folhas 72-80; bem como recebendo novas oportunidades de negócio com a logomarca da "Auxiliadora Predial" (fls. 32-49)*

*Pela atuação de Rilda, não se verifica qualquer indicação que denote que os contratos estavam sendo realizados entre os autores e a própria corretora com base na relação de amizade (pessoalmente), mas, sim, que esta atuava na função de intermediação, ajustando preços, administrando recebimento de aluguéis, gerindo pagamentos de ITBI, encaminhando Escrituras e matriculando os imóveis enfim, prestando serviços relativo à corretagem de imóveis e intermediação imobiliária.*

*Repito, Rilda agiu como corretora de uma imobiliária franqueada da Auxiliadora Predial.*

*Ademais, mensagens como, "o valor do aluguel é de R\$ 650,00, com menos 5% fica livre para vocês 617,50. Os contratos de alugueis hoje em dia, são feitos por 3 anos, podendo depois de 1 ano ser cancelado ou renovado automaticamente. O imóvel em questão vai fazer um ano em maio de 2013. Se a pessoa sair, tu sabe que é fácil locar novamente" (fl. 37), demonstram que a corretora se apresentou e agiu na condição de intermediadora da negociação, ou seja, como prestadora de serviço.*

Como se extrai das razões do recurso especial, duas são as questões centrais devolvidas a esta Corte Superior e podem ser resumidas nos seguintes tópicos: a) negativa de prestação jurisdicional; b) responsabilidade da administradora de imóveis.

Analiso cada uma das questões separadamente.

**a) Negativa de prestação jurisdicional:**

É extenso o rol de pretensas eivas do acórdão recorrido e que estão assinalados no relatório da presente decisão.

Não há dúvidas que o ato ilícito existira e fora ele perpetrado por pessoa que participou das negociações como intermediadora ligada à auxiliadora predial, ao menos.

Não há falar na existência de omissão acerca da alegada quebra de nexo causal decorrente de crime perpetrado por corretora vinculada a franqueada da

Auxiliadora Predial!

O argumento dissipa-se com o tão só reconhecimento de que a corretora integrava o quadro de corretores da recorrente, não sendo, pois, terceira e, assim, não sendo mesmo relevante pretensa quebra advinda do fato exclusivo de terceiro.

Não há dissenso, por outro lado, acerca da transmutação da realidade pela estelionatária, o que apenas reforça o dever de indenizar daquele que deve se responsabilizar pelos atos danosos dos seus prepostos ou comitentes ou, ainda, do fornecedor de serviços de intermediação imobiliária pelos danos causados pelo corretor que integra o seu quadro de prestadores de serviço.

A mesma incontrovérsia se instala acerca das particularidades dos contratos, da ausência de previsão de comissão de corretagem, da ausência de indicação do número da matrícula dos imóveis, assim como do fato de os pagamentos terem sido feitos diretamente à corretora.

Não fosse a falsária corretora da recorrente, não tivesse ela celebrado dois dos contratos nas dependências da própria franqueada, não tivesse atuado - como a própria recorrente reconheceu - em negócio de compra e venda, licitamente e de forma profissional, da casa dos demandantes, talvez as questões levantadas como omissas ou contraditórias no recurso tivessem relevância frente à conclusão alcançada pelo acórdão recorrido.

Extrai-se do acórdão recorrido que o órgão julgador perpassara pelos fatos relevantes alegados pelas partes, fizera expressa menção a valores, ao não pagamento de comissão de corretagem e, notadamente, ao ardil criado pela corretora, à obtenção de escrituras públicas de compra e venda e matrículas atualizadas dos imóveis, documentos estes falsos, e de contrato de compra e venda

com firma reconhecida por Tabelião, ao depósito na conta corrente do autor do valor de "aluguéis" que estariam sendo pegos pelos imóveis, concluindo, todavia, no sentido da responsabilidade da administradora de imóveis pela fraude.

Não há falar, assim, em vícios a ser afastados na via dos aclaratórios, senão na clara e concatenada conclusão acerca da existência de elementos de convicção nos autos a corroborar a responsabilidade da recorrente.

### **b) Responsabilidade da administradora de imóveis:**

Sustentou-se no recurso especial a afronta aos arts. 47, 104, 113, 186, 422 e 927 do CCB, normas cuja redação deve ser ora lembrada:

*Art. 47. Obrigam a pessoa jurídica os atos dos administradores, exercidos nos limites de seus poderes definidos no ato constitutivo.*

*Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:*

*I - agente capaz;*

*II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;*

*III - forma prescrita ou não defesa em lei.*

*Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.*

*Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.*

*Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.*

*Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.*

*Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente*

*desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.*

Tenho que os arts. 47 e 104 do CCB, por sua peculiaridade em face dos fatos e do direito reconhecido no acórdão recorrido, não guardam pertinência à presente causa, não se limitando a imputação à ré da responsabilidade pelos danos causados aos consumidores dos seus serviços aos atos levados a efeito por, apenas, administradores, nem releva a regra a dispor acerca dos requisitos de validade dos negócios jurídicos, pois fora exatamente a ausência de negócio válido, ou seja, a perpetração de uma fraude levada a efeito por profissional vinculado à franqueada da marca Auxiliadora Predial, a gênese do ato ilícito.

Por outro lado, os arts. 113 e 422 do CCB não logram alcançar ao recorrente o resultado por ele pretendido.

Houve, é verdade, o perpasso pelo aresto recorrido sobre a teoria da aparência, tendo sido reconhecida a responsabilidade da sociedade empresária ante os fatos a levarem a autora a crer que realizava legítimo negócio de compra e venda mediante tratativas intermediadas pela corretora, Sra. Rilda, incontroversamente vinculada à "JR2 Consultoria Imobiliária Ltda.", franqueada da Auxiliadora Predial.

No entanto, a corretora era inegavelmente vinculada à Auxiliadora Predial, , a quem se imputou a responsabilidade objetiva pelos danos decorrentes da prestação dos serviços de corretagem, e não apenas aparentemente a ela vinculada.

Havia, sim, um consumidor diante de um corretor da administradora de imóveis demandada, fornecedora de serviços imobiliários, razão por que responde ela, seja na forma do art. 932, III, do CCB, pelos atos danosos que viesse ele a, em razão de sua atividade, causar, seja na forma do art. 14 do CDC.

Aliás, na forma do que considerado pelo acórdão recorrido, não se tem dúvida

da boa-fé da adquirente na aquisição do negócio, como bem se extrai da seguinte passagem (fl. 538 e-STJ):

*Não há nada capaz de afastar a boa-fé dos autores na realização dos negócios junto à corretora licenciada Rilda Sun Barrio, a qual se utilizou da marca Auxiliadora Predial para dar credibilidade e percepção de qualidade a todos os serviços imobiliários realizados, mormente aos realizados de forma fraudulenta, tratando-se de erro invencível fundado em confiança legítima da compradora em relação ao negócio jurídico insubsistente.*

Não se pode desprezar o fato de que os autores foram vítimas da farsante, que, para dar foros de legitimidade ao negócio, chegou a transferir-lhes valores correspondentes a aluguéis dos imóveis adquiridos, pois, pretensamente, locados a terceiros, tudo a corroborar estarem os demandantes a adquirir bens de raiz de modo legítimo e intermediado pela auxiliadora predial e a evitar que fossem aos apartamentos e constatassem que não seriam efetivamente os seus proprietários.

O contrato, aliás, fora assinado dentro da auxiliadora "situada na Avenida Aparício Borges, n. 1230, Bairro Glória, Porto Alegre", tendo os autores logrado obter as escrituras públicas de compra e venda e matrícula atualizada do imóvel que seriam oriundos do RI da 3ª e 5ª Zonas de Porto Alegre, documentos estes falsificados.

Consoante o acórdão recorrido, a fraudária indicava ser "corretora licenciada" e comunicava-se com os adquirentes mediante e-mail "rilda.barrios@auxiliadorapredial.com.br".

Não teriam, assim, os demandantes agido de modo desconexo ao que determinado pelos arts. 422 e 113 do CCB, razão por que o acórdão não os poderia afrontar, máxime o estreito vínculo mantido pelas conclusões do acórdão com a prova dos autos, circunstâncias que não poderiam ser sindicadas por esta Corte Superior, na forma do enunciado 7/STJ.

Ademais, eventual inexperiência ou ingenuidade dos adquirentes não consubstanciam ausência de boa-fé.

Permito-me frisar que, na forma do que se deixou ver na origem, o cenário fora bastante bem urdido pela criminosa, que havia vendido, de modo legítimo, a casa dos autores e, aproveitando-se desta oportunidade, a eles ofereceu imóveis outros, enganando a todos, não só os pais, como a sua filha, fato examinado no REsp 1.823.260/RS.

Das particularidades da presente demanda, extrai-se que três imóveis foram oferecidos aos autores, tendo a fraudária, em relação a um deles, atuado como procuradora da vendedora que, segundo o ardil criado, moraria nos Estados Unidos e precisaria vender o referido imóvel com urgência, para o que teria outorgado poderes à corretora, que assinou o contrato como promitente vendedora, contrato este assinado dentro das instalações da Auxiliadora Predial.

O fato de não terem os consumidores se apercebido da ausência de procuração, como reconheceu o acórdão recorrido, acabou por revelar-se de somenos importância em face da fantasia criada para enganar a todos, notadamente porque já haviam confiado na corretora quando do negócio válido originalmente realizado.

Ocorre que apenas a culpa exclusiva do consumidor vitimado ou de terceiro é apta a cindir o necessário nexo de causalidade entre a gravíssima falha na prestação dos serviços de corretagem e o dano que ora se busca indenizar, não se tendo, no entanto, logrado evidenciar a exclusividade desta culpa ou mesmo ser a corretora fraudária, terceira em face da recorrente.

Não é demais lembrar que esta Turma se orienta no sentido da

responsabilidade da franqueadora em face da inadequação dos serviços prestados em razão da franquia.

A propósito:

*DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. FRANQUIA. RESPONSABILIDADE CIVIL PERANTE TERCEIROS. APLICAÇÃO DO CDC. INCIDÊNCIA.*

*1. Os contratos de franquia caracterizam-se por um vínculo associativo em que empresas distintas acordam quanto à exploração de bens intelectuais do franqueador e têm pertinência estritamente inter partes.*

*2. Aos olhos do consumidor, trata-se de mera intermediação ou revenda de bens ou serviços do franqueador - fornecedor no mercado de consumo, ainda que de bens imateriais.*

*3. Extrai-se dos arts. 14 e 18 do CDC a responsabilização solidária de todos que participem da introdução do produto ou serviço no mercado, inclusive daqueles que organizem a cadeia de fornecimento, pelos eventuais defeitos ou vícios apresentados. Precedentes.*

*4. Cabe às franqueadoras a organização da cadeia de franqueados do serviço, atraindo para si a responsabilidade solidária pelos danos decorrentes da inadequação dos serviços prestados em razão da franquia.*

*5. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.426.578/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/6/2015, DJe de 22/9/2015.)*

Em face do contexto soberanamente analisado pelo Tribunal local, não há reconhecer-se afronta por parte do acórdão a qualquer dos dispositivos de lei federal indicados no recurso especial.

**Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e lhe nego provimento.**

Com fundamento no art. 85, §11, do CPC, majoro o percentual dos honorários sucumbenciais a que condenado o recorrente na origem em 1%, totalizando 11% sobre o valor da condenação.

Intimem-se.

Brasília, 21 de junho de 2022.

**Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Relator