



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2094738 - SP (2023/0308944-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : LOHN & GOLDBERG IMOVEIS LTDA.  
**ADVOGADOS** : ROBERTO DELMANTO JUNIOR - SP118848  
NOELY MORAES GODINHO - SP081314  
PAULO THOMAS KORTE - SP147952  
ANDRÉ LUIZ SOUZA DA SILVEIRA - DF016379  
ANA PAULA ALMEIDA NAYA DE PAULA - DF022915  
GUIOMAR FEITOSA DE ALBUQUERQUE LIMA MENDES -  
DF002937  
JESSICA BAQUI DA SILVA - DF051420  
DANIELE FEITOSA DE ALBUQUERQUE LIMA RAMOS -  
DF079615  
**RECORRIDO** : REGINA MARIA SALEM  
**RECORRIDO** : MARIA ANGELA SALEM SALLUM  
**RECORRIDO** : VERA MARIA SALEM GATTAZ  
**RECORRIDO** : HAYDEE JABRA SALEM  
**ADVOGADO** : REGINA MARIA SALEM - SP082668

### **EMENTA**

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. FRAUDE NO PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. MÁ PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE CORRETAGEM. OFENSA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. PROVIMENTO JURISDICIONAL NOS LIMITES DO PEDIDO INICIAL. VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 1.022 DO CPC. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. PLEITO DE AFASTAMENTO DO RECONHECIMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. NÃO CONHECIMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE ALGUNS ARTIGOS APONTADOS COMO VIOLADOS E FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO SUFICIENTE PARA MANTER O V. ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. ADEMAIS, O ARTIGO APONTADO COMO INTERPRETADO DE FORMA DIVERGENTE

NÃO POSSUI CONTEÚDO NORMATIVO APTO AO RECLAMO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284 DO STF. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.

1. Inexiste julgamento extra petita quando este se dá nos limites dos fatos descritos na petição inicial. Precedentes.
2. Não se reconhece a violação do art. 1.022 do CPC quando há o exame, de forma fundamentada, de todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
3. Incidência a Súmula nº 211 desta Corte quando o pleito trazido nas razões do recurso especial vem fundado em dispositivos legais (arts. 945 do CC e 1º, II, da Lei nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia), não prequestionados, nem mesmo fictamente, porquanto não alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC, sobre eles.
4. A ausência de combate suficiente aos fundamentos do acórdão recorrido acarreta a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do STF.
5. Não foi comprovado o dissídio jurisprudencial nos moldes legais, uma vez que a parte recorrente não realizou o indispensável cotejo analítico. Ademais quando o fundamento do recurso traz dispositivo legal com conteúdo normativo sem alcance para a tese defendida, fica atraída a Súmula n.º 284 do STF, como óbice ao recurso especial, por analogia.
6. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

## RELATÓRIO

REGINA MARIA SALEM, MARIA ANGELA SALEM SALLUM VERA MARIA SALEM GATTAZ e HAYDÉE JABRA SALEM (REGINA e outras), ajuizaram ação de indenização contra HIPERLANCE GESTÃO E INTERMEDIACÃO DE ATIVOS LTDA. (HIPERLANCE) e LOHN & GOLDBERG IMÓVEIS LTDA. (LOHN & GOLDBERG), pretendendo a devolução de valores pagos indevidamente em leilão judicial de imóvel.

Aduziram que foram procuradas por Katia Judith Goldberg Lohn, sócia LOHN & GOLDBERG, ocasião em que lhes foi apresentada a oportunidade de participar do leilão judicial eletrônico do imóvel situado na Av. República do Líbano, nº 1.894, matriculado no 14º RI, sob nº 175.032, vizinho ao da propriedade delas, que havia sido penhorado no processo nº 0103707-68.2006.8.26.0100, que tramitava perante a 4ª Vara Cível do Foro Central da Capital.

Sustentaram que a despeito da suspensão do mencionado leilão determinada pelo juízo da tal 4ª Vara Cível, Katia, em 1º/11/2017, voltou a lhes procurar, agora informando uma nova data para realização do leilão do mencionado

imóvel - e convidando-as para retomarem as negociações -, que seria realizado aos 24/11/2017, com o envio do novo edital do leilão aos 3/11/2017.

Alegam que mesmo desconhecendo as determinações judiciais, após receberem o edital e decorrido o prazo do suposto primeiro leilão, depois de nova investida de Katia, informando que a segunda praça havia sido designada para 14/12/2017, a autora HAYDÉE, aos 7/12/2017, aceitou efetuar o cadastro e habilitação no sítio eletrônico de HIPERLANCE para poder participar do certame.

Pontuaram que participaram do leilão judicial realizado por HIPERLANCE, com o auxílio de representantes desta e de LOHN & GOLDBERG, ocasião em que arremataram o imóvel em questão pelo valor de R\$ 4.169.302,00 e que logo após o anúncio do resultado, REGINA recebeu contato telefônico e depois e-mail informando que os valores (do imóvel e da comissão do leiloeiro), deveriam ser depositados em conta bancária da HIPERLANCE.

Informaram que após realizado o pagamento na conta indicada, descobriram que os valores não foram transmitidos a nenhuma conta judicial uma vez que, em consulta realizada no processo em que teria ocorrido a venda judicial, nunca foi deferida uma nova data de leilão e que aquele edital que lhes foi encaminhado por Katia, foi declarado prejudicado pelo d. Juízo que preside o processo em que penhorado o imóvel, em decisão proferida aos 20/10/2017.

Pleitearam a responsabilização solidária de HIPERLANCE e LOHN & GOLDBERG à devolução integral dos valores indevidamente recebidos, acrescidos de juros e correção monetária.

Em primeira instância, após oposição de embargos de declaração, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para condenar HIPERLANCE ao pagamento de R\$ 4.377.767,10, corrigidos e acrescidos de juros de mora desde os desembolsos; e LOHN & GOLDBERG à devolução dos R\$ 120.000,00, que recebeu a título de corretagem. Na ocasião, HIPERLANCE ainda foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em R\$ 15% sobre o valor da sua condenação. Por sua vez, diante da sucumbência recíproca em relação a LOHN & GOLDBERG cada parte arcará com as custas e despesas processuais a que deu causa, além de honorários no importe de 15% sobre cada condenação (e-STJ, fls. 480/490).

Enquanto que a apelação interposta por HIPERLANCE não foi conhecida, o recurso de REGINA e outras foi provido, com observação, consoante acórdão de relatoria do Des. PAULO AYROSA, assim ementado:

*CORRETAGEM - AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS - AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL POR LEILÃO ELETRÔNICO EXTRAJUDICIAL - ALEGAÇÃO DE FRAUDE - AÇÃO JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE - APELO DA CORRÉ*

- *INSUFICIÊNCIA DO RECOLHIMENTO DO PREPARO - DETERMINAÇÃO PARA QUE PROCEDESSE AO RECOLHIMENTO DA DIFERENÇA DO VALOR - DESATENDIMENTO - DESERÇÃO RECURSAL - RECONHECIMENTO - RECURSO NÃO CONHECIDO. O preparo é um dos requisitos extrínsecos de admissibilidade do recurso e a sua falta ou seu recolhimento fora do prazo legal, bem como o recolhimento insuficiente, acarreta a deserção do apelo. No caso, nos termos do art. 1.007, § 2º, do CPC, determinou-se o recolhimento da diferença do valor do preparo. Tendo a parte apelante desatendida a determinação, de rigor o reconhecimento da deserção do recurso, o que conduz ao seu não conhecimento.*

*CORRETAGEM - AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS - AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL POR LEILÃO ELETRÔNICO EXTRAJUDICIAL - ALEGAÇÃO DE FRAUDE PELA EMPRESA GESTORA DE LEILÃO - COMPROVAÇÃO - MÁ-PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS PELA IMOBILIÁRIA CORRÉ - DEVER DA CORRETORA DE PRESTAR ÀS CLIENTES TODOS OS ESCLARECIMENTOS ACERCA DA SEGURANÇA E DO RISCO DO NEGÓCIO (ART. 723 DO CC) - REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS EM SOLIDARIEDADE COM A EMPRESA GESTORA DE LEILÕES - RECONHECIMENTO - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO DAS AUTORAS PROVIDO. Considerando que a empresa corretora de imóveis, por sua preposta, ofertou às autoras proposta de compra de imóvel, a ser leiloado em sítio eletrônico extrajudicial e as induziu ao pagamento do preço do lance ofertado diretamente à empresa leiloeira, sendo certo que, por decisão judicial anterior à oferta, o praxeamento do bem havia sido suspenso pelo juízo, gerando prejuízo às autoras, que pagaram o preço e a comissão de corretagem, mas não adquiriram o imóvel, é de se reconhecer a má prestação dos serviços de corretagem, posto que não forneceu todas as informações usuais e notórias sobre a validade do negócio, em ofensa ao disposto no art. 723 do CC, devendo a imobiliária corré responder, solidariamente, pelos danos causados às autoras (e-STJ, fls. 669/680).*

Os embargos de declaração opostos por LOHN & GOLDBERG foram rejeitados (e-STJ, fls. 712/720).

Em novo julgamento dos embargos de declaração, após o provimento do recurso especial interposto por LOHN & GOLDBERG, que reconheceu ofensa ao disposto no art. 1.022 do CPC, o Tribunal estadual os acolheu em parte, consoante acórdão assim ementado:

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - OMISSÃO RECONHECIDA PELO C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - NECESSIDADE DE SUPRIMENTO. Incidindo o aresto em omissão quanto a dois pontos ventilados pela embargante, relacionados ao pleito ressarcitório*

*fundado na condenação solidária da embargante e, ainda, à denúncia da lide da corrê Hiperlance, pertinente a necessidade de apreciação da matéria para sanar o vício.*

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - CORRETAGEM - AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS - AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL POR LEILÃO ELETRÔNICO EXTRAJUDICIAL - ALEGAÇÃO DE FRAUDE PELA EMPRESA GESTORA DE LEILÃO - COMPROVAÇÃO - REAPRECIAÇÃO DA MATÉRIA SUSCITADA PELA RECORRENTE - VALOR PAGO PELAS AUTORAS DIRETAMENTE EM CONTA BANCÁRIA DA CORRÊ HIPERLANCE - ALEGAÇÃO DA CORRETORA DE TER INFORMADO QUE O PAGAMENTO DEVERIA SE DAR POR MEIO DE DEPÓSITO JUDICIAL, COMO CONSTOU NO EDITAL - IMPERTINÊNCIA - FATO QUE OCORREU TÃO-SOMENTE POR FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS POR PARTE DA CORRETORA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO, PELA CORRÊ, DE QUE TERIA ORIENTADO AS AUTORAS A RESPEITO DA CORRETA DESTINAÇÃO DO NUMERÁRIO - RECONHECIMENTO - DENÚNCIAÇÃO À LIDE DA CORRÊ HIPERLANCE - ADMISSIBILIDADE - EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS.*

*I- Comprovado que a corretora de imóveis, por sua preposta, ofertou às autoras proposta de compra de imóvel a ser leilado em sítio eletrônico extrajudicial e as induziu ao pagamento do preço do lance ofertado diretamente à empresa leiloeira, o que foi observado, advindo tal fato da má prestação dos serviços de corretagem, ante a não orientação precisa a respeito da correta destinação do numerário, culminando no prejuízo financeiro demonstrado, impõe-se o reconhecimento de sua responsabilidade indenizatória em solidariedade com a corrê Hiperlance;*

*II- De acordo com o atual entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, de rigor o reconhecimento de ser admissível a denúncia da lide requerida por uma ré contra outra, eis que somente assim se instaura entre eles a lide simultânea assecuratória do direito de regresso postulado, o que leva ao acolhimento parcial dos embargos declaratórios opostos (e-STJ, fls. 1.098/1.106).*

Os novos embargos opostos por LOHN & GOLDBERG foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.168/1.173).

Inconformada, LOHN & GOLDBERG manejou novo recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, alegando a ofensa dos artigos **(1)** 10, 329, I, 492, todos do CPC, diante da nulidade do v. acórdão recorrido por ser ele *extra petita* pois inseriu novos fatos e causa de pedir para sustentar a sua condenação solidária ao pagamento dos valores dispendidos por REGINA e outros, qual seja, de que induziu o pagamento do valor ofertado diretamente na conta da Leiloeira Oficial HIPERLANCE; **(2)** 77, IV, 489, 1.022, ambos do CPC, em razão da necessidade de retorno dos autos ao Tribunal Estadual para que lá seja enfrentada a contradição já reconhecida por esta Corte quando do julgamento do anterior recurso especial que interpôs; **(3)** 186,

722, 723, 927 e 945, todos do CC/02 e 1º, II, da Lei nº 8.906/94, ao sustentar que não deve ser responsabilizada solidariamente pelo pagamento dos valores cobrados uma vez que não praticou ato ilícito pois **(3.a)** como sua atuação foi na qualidade de mera corretora/intermediadora e não de assessoramento jurídico, seu trabalho teve fim após a aproximação das partes e apresentação dos documentos e informações recebidas do leiloeiro oficial, que detém fé-pública, não sendo de sua responsabilidade verificar se o edital era ou não válido; **(3.b)** o dano suportado por REGINA e outras decorreu de sua conduta exclusiva de realizar o pagamento do valor do lance em afronta ao que estava previsto no Edital do leilão - ao invés de depositarem o valor do lance em conta judicial, o fizeram diretamente na conta da HIPERLANCE - e a posterior apropriação indevida, deste valor, pela leiloeira HIPERLANCE, e não pelo fato de ter enviado Edital de leilão que não havia sido autorizado pelo juiz que conduzia o processo; e **(4)** que demonstrou o dissídio jurisprudencial quanto ao disposto no art. 126 do CPC, diante da necessidade de, uma vez reconhecida a denunciação da lide, remessa dos autos à primeira instância para prosseguimento da instrução e julgamento da lide secundária.

Somente REGINA e outras apresentaram contrarrazões (e-STJ, fls. 1.305/1.311 e 1.318).

É o relatório.

## VOTO

### (1) Do julgamento extra petita

Nas razões de seu apelo nobre, LOHN & GOLDBERG alegou, novamente, a violação dos arts. 10, 329, I, 492, todos do CPC, diante da nulidade do v. acórdão recorrido por ser ele *extra petita* pois inseriu novos fatos e causa de pedir para sustentar a sua condenação solidária ao pagamento dos valores dispendidos por REGINA e outros, qual seja, de que induziu o pagamento do valor ofertado diretamente na conta da HIPERLANCE.

Contudo, no ponto, o inconformismo não merece prosperar.

Como já decidido quando do julgamento do REsp nº 2.020.584/SP, de minha relatoria, não há que se falar em julgamento *extra petita* uma vez que o v. acórdão recorrido não fundamentou a condenação de LOHN & GOLDBERG no fato dela ter induzido REGINA e outras a realizarem o pagamento direto na conta bancária da leiloeira HIPERLANCE.

De forma diversa, a condenação se baseou na má prestação do serviço de corretagem realizado por LOHN & GOLDBERG, bem como na ausência de sua boa-fé em seu agir ao não prestar as informações necessárias sobre a validade e lisura do negócio.

É o que se verifica do v. acórdão proferido pelo Tribunal estadual, quando do julgamento das apelações interpostas, a saber:

*É irrelevante à solução da causa a comprovação de conluio entre as corrés, como anotado na r. sentença proferida em sede de embargos de declaração, visto que a apreciação da causa frente à Lohn & Goldberg deve se dar à luz dos artigos do Código Civil relativos à Corretagem (arts. 722/729). Isto porque, apesar de alegar a corré Lohn & Goldberg que jamais foi contratada para prestar serviços de corretagem, diversamente, confessa o recebimento de vultosa quantia a título de intermediação, aliado ao fato de que foi por seu intermédio que as autoras tiveram conhecimento da hasta pública e foi ela, corretora, que a elas remeteu os documentos que atestavam a hasta pública, como o edital de leilão que, como acima mencionado, havia sido suspenso.*

*Neste aspecto, limitada é a controvérsia à discussão quanto à responsabilidade solidária da corré Lohn & Goldberg pelo ato ilícito noticiado, má prestação de serviços de corretagem, com fundamento no artigo 723 do Código Civil:*

*[...]*

*Acerca da responsabilidade dos prestadores de serviços de corretagem imobiliária, ensina Claudio Bueno de Godoy, em comentário ao sobredito artigo 723 do Código Civil:*

*[...]*

*Neste contexto, tem-se que a corré não prestou a contento o serviço de intermediação, vez que, por meio de sua sócia, Sra. Kátia, agiu de forma equivocada ao enviar ao representante das autoras comunicação do leilão do imóvel quando este já havia sido suspenso pelo juízo da 4ª Vara Cível do Foro Central (fls. 29/34), além de também ter enviado às autoras o edital do aludido leilão inexistente (fls. 36/39), assim como os contatos de funcionários da empresa Hiperlance (fls. 42 e 333).*

*Outrossim, verifica-se que a suspensão do leilão se deu em 12 de julho de 2017 (fl. 33), sendo que em novembro do mesmo ano a corretora Katia Lohn ainda insistia na aquisição, pelas autoras, do imóvel situado na avenida República do Líbano, nº 1894 (fl. 35). Era dever da corretora, frise-se, verificar junto aos autos do processo nº 0103707-68.2006.8.26.0100 as condições em que ocorreria o leilão, ocasião em que tomaria conhecimento, caso já não soubesse, acerca da sobredita suspensão do certame, bem como do indeferimento de realização de novo leilão (fl. 40), informações que teriam que ser repassadas às autoras, mas não o foram, como resta incontroverso.*

*É irrelevante ao deslinde da causa, por outro lado, o fato das autoras serem advogadas e empresárias experientes, dotadas de notável conhecimento técnico no ramo imobiliário, vez que tal fato não afasta o múnus da corretora imobiliária, que é o de prestar todas as informações usuais e notórias sobre a validade do negócio, dentre as quais a própria existência do leilão, deixando de agir com a boa-fé objetiva que permeia todos os negócios jurídicos, à luz do art. 422 do CC.*

*Portanto, de rigor a condenação da imobiliária Lohn & Goldberg, em solidariedade com a empresa Hiperlance, a reparar os danos causados às autoras em razão do inexistente leilão eletrônico e que culminou no dispêndio de R\$ 4.497.767,10, acrescido de correção monetária a contar do pagamento e e juros moratórios desde a citação, com abatimento do depósito realizado nos autos pela corretora (e-STJ, fls. 676/679).*

Verifica-se, assim, que como a controvérsia foi decidida nos exatos termos delineados pela petição inicial, não há como se falar em julgamento *extra petita* e nem alteração da causa de pedir.

Nesse sentido:

*AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. ART. 6º DA LINDB. PRINCÍPIOS. NATUREZA CONSTITUCIONAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. ART. 492 DO CPC. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. EXCESSO DE EXECUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ.*

*[...]*

*4. Tendo sido a controvérsia decidida nos limites delineados pelas partes, como no caso dos autos, não há espaço para falar em julgamento extra petita, estando afastada a alegada violação do art. 492 do CPC.*

*5. Para rever as conclusões firmadas pelas instâncias ordinárias, a partir das teses de que a inclusão dos encargos e dos débitos de locação representam enriquecimento ilícito e excesso de execução, seria necessária a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*

*6. Agravo interno não provido.*

*(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.487.387/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)*

Portanto, quanto ao ponto, não merece prosperar o reclamo.

**(2) Da necessidade de retorno dos autos ao Tribunal estadual.**

LOHN & GOLDBERG ainda defendeu ofensa aos arts. 77, IV, 489, 1.022, ambos do CPC, sustentando a necessidade de retorno dos autos ao Tribunal Estadual para que lá seja enfrentada a contradição já reconhecida por esta Corte quando do julgamento do anterior recurso especial que interpôs.

Para tanto, pontuou que a alegada contradição ainda permanece pois apesar do v. acórdão fundamentar sua responsabilidade solidária no fato de que induziu o pagamento do preço na conta da leiloeira, justificou esse entendimento com

base em edital por ela enviado que previa que o pagamento fosse feito em conta judicial.

Mais uma vez, sem razão.

Apesar do inconformismo, do novo julgamento dos embargos de declaração opostos por LOHN & GOLDBERG, após o provimento do seu apelo nobre, é possível verificar que o Tribunal se manifestou sobre a alegada contradição, afastando-a, ao pontuar que:

*Ora, tal como constou no acórdão de fls. 676/686, tem-se que a corr  Lohn & Goldberg não prestou o serviço de intermedia o corretamente, vez que, por sua sócia, Sra. Kátia, agiu de forma err nea ao enviar ao representante das autoras comunica o do leilão do imóvel quando este já havia sido suspenso pelo juízo da 4  Vara Cível do Foro Central (fls. 29/34), além de também ter enviado às autoras um edital inexistente do aludido leilão (fls. 36/39).*

**Não obstante haja aparente contradi o no fato de ter a corretora enviado o referido edital às autoras, nele contendo a orienta o para que o pagamento pela aquisi o do bem fosse feito por depósito judicial (fls.701/702), tem-se que, em verdade, deve ser reconhecido que o edital fornecido pela corr , conquanto constasse tal orienta o,  , por si só, produto de fraude, fato reconhecido pelo juízo da 4  Vara Cível do Foro Central (fls.17/18).**

*Assim, partindo do pressuposto de que a corr  deveria prestar corretamente os serviços de corretagem, o que inclui, por óbvio, o fornecimento de edital verdadeiro de hasta pública, e não produto de fraude, além de ser incontroverso que foram os prepostos da corretora Lohn & Goldberg que apresentaram as autoras   corr  Hiperlance (fl. 42), tem ela plena responsabilidade pelo prejuízo financeiro de que foram vítimas as autoras, não importando que, de forma direta, tenha a corr  Hiperlance enviado diretamente às autoras comunica o falsa a respeito de terem arrematado o imóvel e as orienta es a respeito do pagamento por depósito diretamente em conta bancária desta, o que foi feito, como se v  às fls. 45/47, além de ter a coautora Regina Salem enviado mensagem eletrônica   representante da corretora de imóveis contendo o comprovante de pagamento oriundo da falsa arremata o do imóvel (fl. 50).*

*Neste aspecto, vale mais uma vez ressaltar trecho do acórdão de fls. 676/686, primeiramente em rela o ao artigo 723 do Código Civil aplicável   espécie:*

*“O corretor   obrigado a executar a media o com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informa es sobre o andamento do negócio. Parágrafo  nico. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestar  ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das altera es de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência” (fl. 683).*

*Em seguida, mister salientar o trecho que reconheceu a plena responsabilidade da corr  Lohn & Goldberg pela fraude perpetrada, eis que “a suspensão do leilão se deu em 12 de julho de 2017 (fl. 33), sendo que em novembro do mesmo ano a corretora Katia Lohn ainda insistia na aquisi o, pelas autoras, do imóvel situado na avenida República do Libano, n  1894 (fl. 35). Era dever da corretora, frise-se, verificar junto aos autos do processo n  0103707-68.2006.8.26.0100 as condi oes em que ocorreria o leilão, ocasião em que tomaria conhecimento, caso já não soubesse, acerca da sobredita suspensão do certame, bem como do indeferimento de realiza o de novo leilão (fl. 40), informaçoes que teriam que ser repassadas às autoras, mas não o foram, como resta incontroverso”, l  também salientado que “  irrelevante ao deslinde da causa, por outro lado, o fato das autoras serem advogadas e empresárias experientes, dotadas de notável conhecimento técnico no ramo imobiliário, vez que tal fato não afasta o múnus da corretora imobiliária, que   o de prestar todas as informaçoes usuais e notórias sobre a validade do negócio, dentre as quais a própria existência do leilão, deixando de agir com a boa-fé objetiva que permeia todos os negócios jurídicos,   luz do art. 422 do CC” (fl. 685).*

*Acrescente-se que não se tratou apenas de um e-mail enviado por Katia Lohn, mas ao menos cinco, todos eles contendo mensagens insistentes para que as autoras participassem do aludido leilão, inclusive com alega o de que a indica o “custou um ano de trabalho” (fl. 34), além de, repise-se, envio de anexo contendo cópia não-oficial (mera reprodu o em Word) do edital inexistente (fls. 36/39) e, por fim, contatos mútuos das partes envolvidas (representantes das autoras e da corr  Hiperlance).*

*Além disso, não houve resposta, por Katia, acerca de um e-mail enviado pelas autoras com cobrança de devolu o do valor da comissão paga (fl. 78), sendo que na contesta o apenas houve a alega o de que o valor da comissão seria devolvido, mas fato   que a empresa Lohn & Goldberg não o fez na primeira oportunidade, mesmo já sabendo do indeferimento do edital e do leilão fraudulento, não restando demonstrada, insista-se, a sua boa-fé contratual.*

*Desta forma, considerando a comprova o de que a corretora de imóveis, por sua preposta, ofertou às autoras proposta de compra de imóvel a ser leiloado em sítio eletrônico extrajudicial e as induziu ao pagamento do preço do lanço ofertado diretamente   empresa leiloeira, advindo tal falha diretamente da má presta o dos serviços de corretagem, não havendo a orienta o precisa a respeito da correta destina o do numerário, culminando no prejuízo financeiro demonstrado, de rigor a condena o da corretora em ressarcir o valor pago pelas autoras em solidariedade com a corr  Hiperlance (e-STJ, fls. 1.103/1.105).*

Portanto, não há que se falar em negativa de presta o jurisdicional.

### **(3) Da responsabilidade solidária**

Nas razões do presente recurso, LOHN & GOLDBERG também se pautou na violação dos arts. 186, 722, 723, 927 e 945, todos do CC/02 e 1º, II, da Lei nº 8.906/94, ao sustentar que não deve ser responsabilizada solidariamente pelo pagamento dos valores cobrados uma vez que não praticou ato ilícito pois **(3.a)** como sua atuação foi na qualidade de mera corretora/intermediadora e não de assessoramento jurídico, seu trabalho teve fim após a aproximação das partes e apresentação dos documentos e informações recebidas do leiloeiro oficial, que detém fé-pública, não sendo de sua responsabilidade verificar se o edital era ou não válido; **(3.b)** o dano suportado por REGINA e outras decorreu da conduta exclusiva destas que realizaram o pagamento do valor do lance em afronta ao que estava previsto no Edital do leilão - ao invés de depositarem o valor do lance em conta judicial, o fizeram diretamente na conta da HIPERLANCE - e a posterior apropriação indevida, deste valor, pela leiloeira HIPERLANCE, e não pelo fato de ter enviado Edital de leilão que não havia sido autorizado pelo juiz que conduzia o processo.

Inicialmente, verifica-se que os arts. 945 do CC e 1º, II, da Lei nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia) não foram enfrentados pelo v. acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração.

Assim, em virtude da falta de prequestionamento de mencionados diplomas legais, quanto a eles, a insurgência não merece conhecimento em virtude da incidência da Súmula nº 211 do STJ.

No mais, da acurada análise do acórdão recorrido é possível verificar que o Tribunal estadual consignou que LOHN & GOLDBERG deveria ser condenada solidariamente ao ressarcimento dos valores dispendidos por REGINA e outras para a "aquisição" do bem pois ao enviar comunicação de leilão inexistente, e não repassar as informações necessárias às clientes, não prestou o serviço de corretagem a contento e, assim, deixou de agir com a boa-fé objetiva que permeia todos os negócios jurídicos. Confira-se:

*Neste contexto, tem-se que a corré não prestou a contento o serviço de intermediação, vez que, por meio de sua sócia, Sra. Kátia, agiu de forma equivocada ao enviar ao representante das autoras comunicação do leilão do imóvel quando este já havia sido suspenso pelo juízo da 4ª Vara Cível do Foro Central (fls. 29/34), além de também ter enviado às autoras o edital do aludido leilão inexistente (fls. 36/39), assim como os contatos de funcionários da empresa Hiperlance (fls. 42 e 333).*

*Outrossim, verifica-se que a suspensão do leilão se deu em 12 de julho de 2017 (fl. 33), sendo que em novembro do mesmo ano a corretora Katia Lohn ainda insistia na aquisição, pelas autoras, do imóvel situado na avenida República do Líbano, nº 1894 (fl. 35). Era dever da corretora, frise-se, verificar junto aos autos do processo nº 0103707-68.2006.8.26.0100 as condições em que ocorreria o leilão, ocasião em que tomaria conhecimento, caso já não soubesse, acerca*

da sobredita suspensão do certame, bem como do indeferimento de realização de novo leilão (fl. 40), informações que teriam que ser repassadas às autoras, mas não o foram, como resta incontroverso. É irrelevante ao deslinde da causa, por outro lado, o fato das autoras serem advogadas e empresárias experientes, dotadas de notável conhecimento técnico no ramo imobiliário, vez que tal fato não afasta o múnus da corretora imobiliária, que é o de prestar todas as informações usuais e notórias sobre a validade do negócio, dentre as quais a própria existência do leilão, deixando de agir com a boa-fé objetiva que permeia todos os negócios jurídicos, à luz do art.422 do CC.

**Portanto, de rigor a condenação da imobiliária Lohn & Goldberg, em solidariedade com a empresa Hiperlance, a reparar os danos causados às autoras em razão do inexistente leilão eletrônico e que culminou no dispêndio de R\$ 4.497.767,10, acrescido de correção monetária a contar do pagamento e e juros moratórios desde a citação, com abatimento do depósito realizado nos autos pela corretora (e-STJ, fl. 679).**

Quando do julgamento dos embargos de declaração, o v. acórdão recorrido ainda acrescentou que:

*Ora, tal como constou no acórdão de fls. 676/686, tem-se que a corrê Lohn & Goldberg não prestou o serviço de intermediação corretamente, vez que, por sua sócia, Sra. Kátia, agiu de forma errônea ao enviar ao representante das autoras comunicação do leilão do imóvel quando este já havia sido suspenso pelo juízo da 4ª Vara Cível do Foro Central (fls. 29/34), além de também ter enviado às autoras um edital inexistente do aludido leilão (fls. 36/39).*

**Não obstante haja aparente contradição no fato de ter a corretora e nviado o referido edital às autoras, nele contendo a orientação para que o pagamento pela aquisição do bem fosse feito por depósito judicial (fls.701/702), tem-se que, em verdade, deve ser reconhecido que o edital fornecido pela corrê, conquanto constasse tal orientação, é, por si só, produto de fraude, fato reconhecido pelo juízo da 4ª Vara Cível do Foro Central (fls.17/18).**

*Assim, partindo do pressuposto de que a corrê deveria prestar corretamente os serviços de corretagem, o que inclui, por óbvio, o fornecimento de edital verdadeiro de hasta pública, e não produto de fraude, além de ser incontroverso que foram os prepostos da corretora Lohn & Goldberg que apresentaram as autoras à corrê Hiperlance (fl. 42), tem ela plena responsabilidade pelo prejuízo financeiro de que foram vítimas as autoras, não importando que, de forma direta, tenha a corrê Hiperlance enviado diretamente às autoras comunicação falsa a respeito de terem arrematado o imóvel e as orientações a respeito do pagamento por depósito diretamente em conta bancária desta, o que foi feito, como se vê às fls. 45/47, além de ter a coautora Regina Salem enviado mensagem eletrônica à representante da corretora de imóveis contendo o comprovante de pagamento oriundo da falsa arrematação do imóvel (fl. 50).*

[...]

*Acrescente-se que não se tratou apenas de um e-mail enviado por Katia Lohn, mas ao menos cinco, todos eles contendo mensagens insistentes para que as autoras participassem do aludido leilão, inclusive com alegação de que a indicação “custou um ano de trabalho” (fl. 34), além de, repise-se, envio de anexo contendo cópia não-oficial (mera reprodução em Word) do edital inexistente (fls. 36/39) e, por fim, contatos mútuos das partes envolvidas (representantes das autoras e da corré Hiperlance).*

*Além disso, não houve resposta, por Katia, acerca de um e-mail enviado pelas autoras com cobrança de devolução do valor da comissão paga (fl. 78), sendo que na contestação apenas houve a alegação de que o valor da comissão seria devolvido, mas fato é que a empresa Lohn & Goldberg não o fez na primeira oportunidade, mesmo já sabendo do indeferimento do edital e do leilão fraudulento, não restando demonstrada, insista-se, a sua boa-fé contratual.*

*Desta forma, considerando a comprovação de que a corretora de imóveis, por sua preposta, ofertou às autoras proposta de compra de imóvel a ser leilado em sítio eletrônico extrajudicial e as induziu ao pagamento do preço do lance ofertado diretamente à empresa leiloeira, advindo tal falha diretamente da má prestação dos serviços de corretagem, não havendo a orientação precisa a respeito da correta destinação do numerário, culminando no prejuízo financeiro demonstrado, de rigor a condenação da corretora em ressarcir o valor pago pelas autoras em solidariedade com a corré Hiperlance (e-STJ, fls. 1.103/1.105).*

Assim, da análise das razões do presente recurso verifica-se que o referido fundamento não foi impugnado (ofensa à boa-fé objetiva do negócio jurídico), o que atrai a incidência da Súmula nº 283 do STF, por analogia.

Confira-se o seguinte precedente:

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VEDAÇÃO À DECISÃO SURPRESA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. PRÉVIA LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. NULIDADE. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283/STF. ASSOCIAÇÃO CIVIL. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. POSSIBILIDADE. ALCANCE. PATRIMÔNIO DE DIRIGENTES E ASSOCIADOS COM PODERES DE GESTÃO. REQUISITOS VERIFICADOS PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. FIXAÇÃO DE VERBA HONORÁRIA. INADMISSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.*

[...]

*2. Ao enfrentar a questão referente à nulidade decorrente da ausência de liquidação, o aresto recorrido destacou que a matéria está preclusa para a associação executada, pois ela foi intimada para se manifestar*

sobre o cumprimento de sentença, mas permaneceu inerte por mais de 2 (dois) anos, sendo inviável que somente agora venha a ser aduzida tal tese. Contudo, o referido fundamento do acórdão recorrido não foi objeto de impugnação específica nas razões do recurso especial. **Assim, a manutenção de algum argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.**

[...]

7. Recurso especial parcialmente conhecido para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(REsp n. 1.812.929/DF, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 28/9/2023.)

O recurso, portanto, não pode ser conhecido quanto ao ponto.

Ainda que assim não fosse, não custa ressaltar que nos termos do art. 723 do CC/02, sob pena de responder por perdas e danos, o corretor, no cumprimento de seu mister, é obrigado a agir com diligência, prudência e a prestar, ao seu cliente, todas as informações sobre o andamento do negócio, sua segurança e riscos, o que parece não ter ocorrido no caso dos autos, conforme os excertos acima destacados.

#### **(4) Do dissídio jurisprudencial**

Por fim, também não merece conhecimento o recurso de LOHN & GOLDBERG quando defende que demonstrou o dissídio jurisprudencial quanto ao disposto no art. 126 do CPC, sustentando a necessidade de remessa dos autos à primeira instância para prosseguimento da instrução e julgamento da lide secundária tendo em vista o reconhecimento da denunciação.

A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o conhecimento do apelo nobre pela alínea c, do permissivo constitucional exige, além da indicação do dispositivo legal ao qual foi dada a interpretação divergente, a demonstração da identidade das situações fáticas interpretadas de maneira diversa, o que não ocorreu.

Da análise do presente recurso, é possível verificar que LOHN & GOLDBERG não cumpriu a tarefa no tocante ao dissídio interpretativo pois não o demonstrou nos termos exigidos pela legislação e pelas normas regimentais.

E isso se diz porque enquanto no acórdão paradigma houve a análise da ofensa ao disposto no art. 125, II, do CPC, no presente caso foi apontada a violação ao conteúdo normativo do art. 126 do CPC, que não se confundem.

Portanto, não foram preenchidos os requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do NCPC e 255 do RISTJ, o que inviabiliza o exame de dissídio interpretativo.

A propósito, confirmam-se:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REPARAÇÃO DE DANOS. AÇÃO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO.*

*1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o termo inicial para a contagem do prazo prescricional na ação de indenização é a data em que o titular do direito subjetivo tem plena ciência do dano em toda a sua extensão.*

*2. Nos termos dos artigos 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional quando não demonstrada a similitude fática entre as hipóteses confrontadas, inviabilizando a análise da divergência de interpretação da lei federal invocada.*

*3. Agravo interno não provido.*

*(AgInt no REsp n. 1.802.256/RS, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 28/4/2023.)*

Ainda que assim não fosse, o dissídio também não mereceria trânsito tendo em vista que o art. 126 do CPC, apontado como interpretado de forma divergente, não possui conteúdo normativo apto a embasar a tese agora defendida de necessidade de retorno dos autos à primeira instância para processamento da lide secundária.

Isso porque ele é claro ao prescrever que: *A citação do denunciado será requerida na petição inicial, se o denunciante for autor, ou na contestação, se o denunciante for réu, devendo ser realizada na forma e nos prazos previstos no art. 131.*

Em tal circunstância, aplica-se a Súmula nº 284 do STF, tendo em vista a deficiência na fundamentação recursal.

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do apelo nobre e nela a ele **NEGO PROVIMENTO**.

**MAJORO** em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de REGINA e outras, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.