



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2017383 - MG (2022/0239231-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

OUTRO NOME : PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529

AGRAVADO : ALODIA MARIA SILVA GRACIANO

AGRAVADO : DAVID SÁLVIO GRACIANO

ADVOGADO : INGRID GOVEIA DE ALBUQUERQUE - MG150926

INTERES. : PARQUES DO VALE GLEBA B LAGOA SILVANA LOTEAMENTO E
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

INTERES. : EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

OUTRO NOME : EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO. INDENIZAÇÃO. INVERSÃO DA MULTA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação declaratória de nulidade cumulada com indenização por danos materiais e morais e rescisão contratual.
2. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento do recurso especial.
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 do art. 489 do CPC/15.
4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
6. Agravo interno no recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/12/2022 a 12/12/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 12 de dezembro de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2017383 - MG (2022/0239231-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

OUTRO NOME : PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529

AGRAVADO : ALODIA MARIA SILVA GRACIANO

AGRAVADO : DAVID SÁLVIO GRACIANO

ADVOGADO : INGRID GOVEIA DE ALBUQUERQUE - MG150926

INTERES. : PARQUES DO VALE GLEBA B LAGOA SILVANA LOTEAMENTO E
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

INTERES. : EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

OUTRO NOME : EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO. INDENIZAÇÃO. INVERSÃO DA MULTA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação declaratória de nulidade cumulada com indenização por danos materiais e morais e rescisão contratual.
2. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento do recurso especial.
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 do art. 489 do CPC/15.
4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
6. Agravo interno no recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A (DENOMINAÇÃO ATUAL - PVD LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A) e MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão unipessoal que conheceu parcialmente do recurso especial que interpuseram e, nessa extensão, desproveu-o.

Agravo interno no recurso especial interposto em: 18/10/2022.

Concluso ao gabinete em: 17/11/2022.

Ação: declaratória de nulidade cumulada com indenização por danos materiais e morais e rescisão contratual, movida por DAVID SALVIO GRACIANO e ALODIA MARIA SILVA GRACIANO em face de PARQUES DO VALE LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. e GESUR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para: (I) declarar a resolução do contrato, (II) condenar as rés, solidariamente, ao ressarcimento integral dos valores adimplidos e (III) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais, bem como julgou extinto o feito em relação ao pedido de restituição da comissão de corretagem (e-STJ fls. 495-506).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos agravantes e deu provimento ao recurso adesivo interposto pelos agravados, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINARES REJEITADAS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. CULPA DA CONSTRUTORA. OCORRÊNCIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO DEVIDA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM. CRITÉRIOS. SENTENÇA PARCIALMENTE MODIFICADA.

1 – A legitimidade para a causa consiste na aptidão específica de ser parte, autor ou réu, em uma demanda, em face da existência de uma relação jurídica de direito material sobre a qual se funda o pedido do autor.

2 – O interesse de agir está assentado na adequação, isto é, na relação entre a pretensão e o provimento jurisdicional requerido, na necessidade, ou seja, na

impossibilidade de obter a satisfação do alegado direito sem a intercessão do Estado e, por fim, na utilidade do processo, quer dizer, se a decisão judicial não for útil, não há razão para sua adoção.

3 – De acordo com o posicionamento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do AgInt no REsp 1839746/RS, "A questão da prescrição trienal, objeto do Tema 938/STJ, não se aplica aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora."

4 – Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, sendo aplicável o Código de Defesa do Consumidor, a construtora culpada pela rescisão deve proceder à imediata restituição de todos os valores pagos pelo promissário comprador (Súmula 543 do STJ), o que inclui a comissão de corretagem.

5 – Caracteriza dano moral indenizável a conduta da construtora de procrastinar, sem motivo justificado, a entrega da obra. (e-STJ fl. 734)

Embargos de declaração: opostos pelos agravantes, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação aos arts. 371 e 1.022 do CPC; art. 286 do CC; arts. 7º, parágrafo único, 25, §1º, e 12, §3º, I, do CDC; e art. 489, §1º, VI, do CPC, bem como dissídio jurisprudencial. Além da negativa de prestação jurisdicional, sustenta que não houve a transferência das obrigações e da responsabilidade da cedente para a cessionária, uma vez que foi estabelecido entre as partes cessão de créditos e não cessão de empreendimento. Pede, no ponto, que não seja condenada a indenizar os recorridos. Aduz que o acórdão recorrido não tece qualquer análise a respeito da aplicação da multa decorrente de inversão de cláusula penal, motivo pelo qual não poderia ser aplicada na espécie. Pugna pela anulação da decisão.

Decisão unipessoal: conheceu parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negou-lhe provimento.

Agravo interno: reitera as razões do recurso especial. Requer seja reconhecida a ilegitimidade passiva das agravantes, ou, subsidiariamente, a sua responsabilidade limitada.

É o relatório.

VOTO

Na hipótese, a despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-

se que as agravantes não trouxeram qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na referida decisão.

1. Da ausência de prequestionamento

Recorda-se que, apesar da oposição de embargos de declaração, o acórdão inicialmente recorrido não decidiu acerca dos arts. 371 do CPC/15; 286 do CC e 7º, parágrafo único, 25, §1º, e 12, §3º, I, do CDC, indicados como violados. Por isso, o julgamento do recurso especial mostra-se inadmissível.

Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

2. Da violação ao art. 1.022 do CPC/15

Conforme mencionado na decisão unipessoal, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt no REsp 1.726.592/MT, 3ª Turma, DJe 31/08/2020; e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, 4ª Turma, DJe 16/03/2020.

No particular, a decisão agravada observou o entendimento desta Corte e asseverou que o acórdão recorrido, ao aplicar direito cabível à espécie, decidiu, fundamentada e expressamente acerca (I) da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel por culpa das recorrentes, (II) do enquadramento das recorrentes como fornecedoras e, conseqüentemente, da sua responsabilização solidária, e (III) da possibilidade de inversão da cláusula penal em benefício do consumidor ante a mora da construtora/incorporadora e dos parâmetros para o seu cálculo, de maneira que os embargos de declaração opostos pelos agravantes, de fato, não comportavam acolhimento.

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/15.

3. Da violação ao art. 489 do CPC/2015

Mantém-se a decisão também no que tange à suposta violação do art. 489 do CPC/15.

Isso porque, devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais

Reitera-se que alterar o decidido no acórdão impugnado, no que tange à matéria supramencionada, exige o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Da divergência jurisprudencial

Por fim, sabe-se que a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

Nesse sentido: AgInt no AREsp 821337/SP, 3ª Turma, DJe 13/03/2017 e AgInt no AREsp 1215736/SP, 4ª Turma, DJe 15/10/2018.

A decisão monocrática, portanto, não merece reforma.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.017.383 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0239231-1

Número de Origem:

0184445312015 01844453120158130313 10313150184445000 10313150184445001 10313150184445002
10313150184445003 10313150184445004 184445312015 1844453120158130313

Sessão Virtual de 06/12/2022 a 12/12/2022

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

OUTRO NOME : PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

RECORRENTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359

TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529

RECORRIDO : ALODIA MARIA SILVA GRACIANO

RECORRIDO : DAVID SÁLVIO GRACIANO

ADVOGADO : INGRID GOVEIA DE ALBUQUERQUE - MG150926

INTERES. : PARQUES DO VALE GLEBA B LAGOA SILVANA LOTEAMENTO E
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

INTERES. : EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

OUTRO NOME : EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

OUTRO :
NOME : PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359

TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529

AGRAVADO : ALODIA MARIA SILVA GRACIANO

AGRAVADO : DAVID SÁLVIO GRACIANO

ADVOGADO : INGRID GOVEIA DE ALBUQUERQUE - MG150926

INTERES. : PARQUES DO VALE GLEBA B LAGOA SILVANA LOTEAMENTO E
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

INTERES. : EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDEMENTOS LTDA

OUTRO :
NOME : EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDEMENTOS S/A

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/12/2022 a 12/12/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de dezembro de 2022