



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2196676 - MG
(2022/0265319-2)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME : PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
AGRAVADO : ADIMILSON TIMOTEO DE OLIVEIRA
ADVOGADO : ROGEIO DE SOUZA ASSIS - MG076630
INTERES. : PARQUES DO VALE GLEBA B LAGOA SILVANA LOTEAMENTO E
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : FLAVIA ARTHUSO ARANTES FARIA - MG181537

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de valores pagos e compensação por danos morais.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, apesar da interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial.
6. Agravo não provido.

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 07/03/2023 a 13/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos

do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

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

Brasília, 13 de março de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2196676 - MG
(2022/0265319-2)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME : PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
AGRAVADO : ADIMILSON TIMOTEO DE OLIVEIRA
ADVOGADO : ROGEIO DE SOUZA ASSIS - MG076630
INTERES. : PARQUES DO VALE GLEBA B LAGOA SILVANA LOTEAMENTO E
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : FLAVIA ARTHUSO ARANTES FARIA - MG181537

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de valores pagos e compensação por danos morais.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, apesar da interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial.
6. Agravo não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se do agravo interposto por IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S. A. e MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A, contra decisão unipessoal que

conheceu do agravo que interpuseram para não conhecer do recurso especial .

Ação: de rescisão contratual, cumulada com restituição de valores pagos e compensação por danos morais, ajuizada por ADIMILSON TIMOTEO DE OLIVEIRA, em face das agravantes e de PARQUES DO VALE GLEBA B LAGOA SILVANA LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e condenar as rés à restituição dos valores pagos pelo agravado e ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para compensar os danos morais sofridos.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelas agravantes, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR -RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS - INTEGRALIDADE - CABIMENTO - MULTA - CLÁUSULA PENAL. O atraso na entrega do imóvel além do razoável, ultrapassa os limites de um mero aborrecimento cotidiano e configura danos morais. Diante do atraso na entrega do imóvel, atribuído exclusivamente à construtora, é cabível a sua condenação no pagamento de multa moratória.

Embargos de declaração: interpostos pelas agravantes, foram rejeitados.

Recurso especial: alegam violação dos arts. 286 e 371 do CC e 85 e 87 do CPC, bem como dissídio jurisprudencial. Afirmam que as rés não pertencem ao mesmo grupo econômico. Argumentam que não houve a cessão do empreendimento, mas apenas a cessão dos créditos e, portanto, a agravante Ibiporã não se sub-rogou na qualidade de vendedora ou loteadora do imóvel, tampouco é responsável pela execução ou conclusão das obras de infraestrutura do loteamento. Insurgem-se contra a fixação dos honorários advocatícios com base no valor da causa ou pugnam pela sua redistribuição.

Decisão agravada: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, com fundamento na incidência dos óbices das Súmulas 7 e 211, ambas do STJ, e na ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, as agravantes desenvolvem as seguintes argumentações: i) houve o prequestionamento ficto dos dispositivos indicados como violados; ii) não é necessário o reexame de fatos e provas; e iii) o dissídio jurisprudencial foi comprovado.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada conheceu do agravo interposto pelas agravantes, para não conhecer do recurso especial, com fundamento na incidência dos óbices das Súmulas 7 e 211, ambas do STJ, e na ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial.

1. Da ausência de prequestionamento

Inicialmente, verifica-se que o recurso especial não poderia ser conhecido, tendo em vista que os dispositivos indicados como violados não foram objeto de expresse prequestionamento pelo Tribunal de origem, o que importa na incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

Saliente-se, outrossim, que as agravantes ao menos deveriam ter alegado a violação do art. 1.022 do CPC/15, se entendessem que os dispositivos legais deveriam ter sido enfrentados pelo Tribunal de origem.

2. Do reexame de fatos e provas

De outro turno, o Tribunal de origem assim se manifestou a respeito da responsabilidade das agravantes:

Sem razão as apelantes quando suscitam sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação. Como muito bem ficou rejeitada na sentença a preliminar ora reiterada, “insta registrar que o próprio primeiro réu, afirmou que “a Parques do Vale Loteamento e Empreendimento Imobiliário, constituiu-se sociedade empresária limitada, com a finalidade exclusiva de realizar o empreendimento “Parques do Vale”, sendo que, “com vistas a otimizar a operacionalização das vendas, os lotes foram agrupados em glebas de acordo com sua localização, gerando SPE’s distintas, de sorte que o patrimônio do empreendimento se resume à totalidade dessas porções de terra.”

Com relação ao segundo e terceiro réus, PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S. A. e MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

S/A, depreende-se dos estatutos sociais juntados em id 57416377 e 57416562 que o objeto social de ambas as empresas é semelhante, qual seja a incorporação de empreendimentos imobiliários, e estão sediadas no mesmo local, conforme afirmado pelos próprios réus.

Além disso, os diretores das empresas são os mesmos, conforme se infere do registro das empresas na JUCEMG (id 57416431), bem como são representadas pelo mesmo advogado, apresentando defesa conjunta, como no caso dessa apelação, sendo certo que, as SPE's (sociedades de propósito específico) passaram a ser utilizadas também pelas incorporadoras em detrimento da aplicação do patrimônio de afetação nos empreendimentos, sendo normalmente utilizadas para isolar o risco financeiro da atividade principal desenvolvida, exatamente como soi acontecer no presente caso.

Assim, pela denominada Teoria das Redes Contratuais existe solidariedade, e todos os réus são partes legítimas para responder a ação judicial que envolva o Grupo Econômico. (e-STJ fls. 1.162/1.163)

De fato, eventual alteração do entendimento do acórdão recorrido demandaria desta Corte, invariavelmente, a incursão na seara fático-probatória dos autos, procedimento vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

3. Da divergência jurisprudencial

Por fim, nota-se que o dissídio jurisprudencial não pode ser tido como demonstrado da forma devida pois, para sua caracterização, não basta a transcrição de ementas e trechos dos acórdãos paradigmas. Também é necessário que se aponte e explicita por que os casos são semelhantes e qual é a proximidade fática entre os julgados comparados, o que não foi realizado na hipótese dos autos.

Ademais, 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 CF/88, por ausência de similitude fática. Nesse sentido: AgInt no AREsp 821.337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp 1.215.736/SP, 4ª Turma, DJe de 15/10/2018.

A decisão agravada, portanto, não merece reforma.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.196.676 / MG

Número Registro: 2022/0265319-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0134030386400 0134060663207 10000180176745001 10000180345175001 10000181384884001
10000181384884002 10000181384884003 10000181384884004 10000181384884005 10000181384884006
10313170200353001 134030386400 134060663207 50000419820188130134 50097406120188130313
50427612220188130024

Sessão Virtual de 07/03/2023 a 13/03/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

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

AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A

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

AGRAVADO : ADIMILSON TIMOTEO DE OLIVEIRA

ADVOGADO : ROGEIO DE SOUZA ASSIS - MG076630

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

ADVOGADO : FLAVIA ARTHUSO ARANTES FARIA - MG181537

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

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

AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A

ADVOGADOS : TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
AGRAVADO : ADIMILSON TIMOTEO DE OLIVEIRA
ADVOGADO : ROGEIO DE SOUZA ASSIS - MG076630
INTERES. : PARQUES DO VALE GLEBA B LAGOA SILVANA LOTEAMENTO E
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : FLAVIA ARTHUSO ARANTES FARIA - MG181537

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/03/2023 a 13 /03/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

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

Brasília, 14 de março de 2023