



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2627058 - MG
(2024/0118312-1)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
NILSON REIS JÚNIOR - MG085598
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
ANA SOFIA VILANOVA MONKEN - MG201337
GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
AGRAVADO : RUBIANA CHAVES ASSUNCAO XAVIER SILVA
AGRAVADO : RUBIANA CHAVES ASSUNÇÃO
ADVOGADOS : PRISCILA CRISTIAN DIAS COTTA - MG146125
INES RODRIGUES FERREIRA DE SOUZA - MG152803
INTERES. : IBIPORA PARTICIPACOES E AGROPECUARIA LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.
2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
3. Este STJ perfilha o entendimento de que nos casos em que o

construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938/STJ. Precedentes.

4. 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/2015.

5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de novembro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2627058 - MG
(2024/0118312-1)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
NILSON REIS JÚNIOR - MG085598
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
ANA SOFIA VILANOVA MONKEN - MG201337
GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
AGRAVADO : RUBIANA CHAVES ASSUNCAO XAVIER SILVA
AGRAVADO : RUBIANA CHAVES ASSUNÇÃO
ADVOGADOS : PRISCILA CRISTIAN DIAS COTTA - MG146125
INES RODRIGUES FERREIRA DE SOUZA - MG152803
INTERES. : IBIPORA PARTICIPACOES E AGROPECUARIA LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.
2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
3. Este STJ perfilha o entendimento de que nos casos em que o

construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938/STJ. Precedentes.

4. 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/2015.

5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Examina-se agravo interno interposto por IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. contra decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente de seu recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Ação: de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais ajuizada por RUBIANA CHAVES ASSUNCAO XAVIER SILVA em face de IBIPORA PARTICIPACOES E AGROPECUARIA LTDA, MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, decorrente de contrato de compra e venda de imóvel inadimplido.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta por IBIPORA PARTICIPACOES E AGROPECUARIA LTDA, MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, nos termos da ementa abaixo:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA ASSERTÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DA TAXA DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO EM DOBRO DAS ARRAS. JUROS DE MORA.

1. Conforme entendimento do STJ, a análise dos pressupostos e condições da ação deve ser feita segundo a teoria da asserção, vale dizer, sob a ótica das alegações contidas na inicial e tendo em vista a pertinência subjetiva em relação às partes litigantes.

2. Nos termos da jurisprudência que se formou o STJ, "em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em

que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal antes de tal data”.

3. Constatado o inadimplemento da parte ré no tocante ao prazo de conclusão das obras, a parte autora faz jus à resolução da avença e às perdas e danos, de acordo com o disposto no artigo 475 do Código Civil, não havendo direito de retenção ou de limitação dos valores a serem devolvidos pela parte demandada.

4. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, o promissário comprador faz jus à restituição integral dos valores pagos, com incidência de juros de mora, a partir da citação, e correção monetária, a partir da data de cada desembolso.

5. 'Tanto na hipótese de direito de arrependimento quanto na de inexecução do contrato, à devolução das arras deverá ser somado o 'equivalente', se aquele que se arrependeu ou inadimpliu foi quem as recebeu' (REsp 1.927.986/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 25.6.2021).

6. Recurso desprovido." (fl. 796, e-STJ).

Embargos de declaração: opostos por IBIPORA PARTICIPACOES E AGROPECUARIA LTDA, MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, § 1º, VI, e 927, III, do CPC; e 286 e 290 do CC, além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese:

i) que a natureza jurídica do contrato é a de cessão de créditos e não cessão do contrato e que, portanto configurada a ilegitimidade passiva das recorrentes;

ii) a delimitação da responsabilidade limitada apenas à restituição dos valores que foram efetivamente recebidos a título de cessão dos créditos;

iii) a aplicação do prazo prescricional trienal quanto à restituição da comissão de corretagem; e

iv) a impossibilidade de restituição em dobro do valor pago a título de arras/sinal, ante a ausência de comprovação de má-fé, dolo ou malícia dos recorrentes na cobrança excessiva.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, naquela extensão, negou-lhe provimento, com base nos seguintes fundamentos:

i) na incidência da Súmula 7 do STJ no tocante às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade;

ii) na aplicação da Súmula 568/STJ, nos termos do Tema 938/STJ; e

iii) na ausência de demonstração de ofensa ao art. 489 do CPC quanto à restituição em dobro do valor pago a título de arras/sinal.

Agravo interno: a parte agravante sustenta do inconformismo com a decisão agravada, alegando a existência de fato novo atinente ao julgamento do Aresp 2.463.598/MG, da 4ª Turma, que reconheceu a ilegitimidade passiva dos ora embargantes em relação ao mesmo empreendimento imobiliário.

Requer, assim, o provimento do agravo para que seja determinado o processamento do recurso especial e apreciado o mérito.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

1. Do reexame de fatos e provas

Da renovada análise dos autos, reitero a assertiva de que, no tocante às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade; o acórdão recorrido adentrou na esfera fática probatória dos autos, vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

Vejamos.

Confira-se como o acórdão do Tribunal de origem se pronunciou sobre as questões:

"No caso, o contrato de ordem 23/28 foi celebrado, em 08/09/2012,

entre a requerida, Parques do Vale Gleba A Alvorada Loteamento e Empreendimentos Imobiliários Ltda., e a autora, Rubiana Chaves Assunção, ao passo que, em 17/12/2014, a autora foi notificada acerca da cessão dos direitos creditórios decorrentes do referido contrato à PDV Loteamento e Empreendimentos Imobiliários S/A (atualmente denominada Ibiporã Negócios Imobiliários S/A) (doc. ordem 45).

Em razão da referida cessão de direitos, gerou-se na autora indubitavelmente a expectativa de que a contratação se deu com as duas empresas requeridas, em cadeia de consumo, de modo que, seja à luz da teoria da aparência, seja sob a perspectiva do princípio da boa-fé objetiva, não há como se afastar a legitimidade passiva das apelantes.

(...)

Por essa razão, não há dúvida acerca da pertinência subjetiva em relação às partes litigantes, notadamente por ser a apelante PDV Loteamento e Empreendimentos Imobiliários Ltda. a responsável direta pelo recebimento e gestão de valores decorrentes do contrato objeto da lide, cuja devolução se discute nestes autos.

No que tange à MASB 1 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., embora possua CNPJ diverso da ré, Ibiporã, tem mesmo objeto social, sócios e endereço, revelando que pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo evidente a sua legitimidade para o polo passivo, conforme já decidiu este Tribunal de Justiça em casos semelhantes, envolvendo o mesmo empreendimento (...) (fls. 806/808, e-STJ).

Dessa forma, alterar o decidido no acórdão impugnado, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

2. Da prescrição sobre a pretensão de valores pago em comissão de corretagem

Confirma-se o assentado de que, nos termos do Tema Repetitivo 938/STJ, há incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC).

Nada obstante, este Superior Tribunal de Justiça perfilha o entendimento de que, nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938/STJ.

Nesse sentido, cita-se: AgInt no REsp 1.930.303/SP, 3ª Turma, DJe de 28/9/2022; AgInt no REsp 1.839.746/RS, 3ª Turma, DJe 08/05/2020; AgInt no REsp

1.859.039/SP, 3ª Turma, DJe 21/08/2020; AgInt nos EDcl no AREsp 1.756.803/GO, 4ª Turma, DJe de 8/11/2021.

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, ao verificar a culpa dos ora recorrentes pela rescisão do contrato, determinou a devolução dos valores pagos pela parte autora, ora recorrida, a título de comissão de corretagem, e consignou que na hipóteses, *“em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal antes de tal data”* (fl. 809, e-STJ).

Assim, nada obstante os reclamos da parte recorrente, tem-se que o entendimento do TJ/MG encontra-se em consonância com o desta Corte Superior, inexistindo motivos para sua reforma.

Aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.

3. Da violação do art. 489 do CPC

Por fim, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente acerca da questão supostamente sem fundamentação quanto à restituição em dobro do valor pago a título de arras/sinal.

O Tribunal de origem assentou a sua fundamentação esclarecendo referido ponto nos seguintes termos:

"Em sede recursal, as apelantes aduzem que não cabe a determinação de restituição, em dobro, dos valores pagos a título de sinal/arras, eis que, conforme jurisprudência do STJ, para a incidência da penalidade, necessária a comprovação da má-fé, dolo ou malícia por parte do credor, o que não se verificou na situação dos autos.

Ocorre que, sendo responsabilizada pela rescisão contratual, as rés devem restituir os valores recebidos a título de arras em dobro, conforme estabelece o art. 418 do Código Civil:

'Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.'

Desse modo, a restituição, de forma dobrada, está expressamente

prevista no Código Civil, não se confundindo com a repetição prevista no parágrafo único, do art.42, do Código de Defesa do Consumidor." (fl. 820, e-STJ).

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.

Logo, a decisão agravada não merece reforma.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno nos embargos de declaração no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.627.058 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0118312-1

Número de Origem:

10000222439184004 50068274320178130313

Sessão Virtual de 05/11/2024 a 11/11/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IBIPORA PARTICIPACOES E AGROPECUARIA LTDA
OUTRO NOME : IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
NILSON REIS JÚNIOR - MG085598
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
ANA SOFIA VILANOVA MONKEN - MG201337
GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
AGRAVADO : RUBIANA CHAVES ASSUNCAO XAVIER SILVA
OUTRO NOME : RUBIANA CHAVES ASSUNÇÃO
ADVOGADOS : PRISCILA CRISTIAN DIAS COTTA - MG146125
INES RODRIGUES FERREIRA DE SOUZA - MG152803
ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
NILSON REIS JÚNIOR - MG085598
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
ANA SOFIA VILANOVA MONKEN - MG201337
GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
AGRAVADO : RUBIANA CHAVES ASSUNCAO XAVIER SILVA
AGRAVADO : RUBIANA CHAVES ASSUNÇÃO
ADVOGADOS : PRISCILA CRISTIAN DIAS COTTA - MG146125
INES RODRIGUES FERREIRA DE SOUZA - MG152803
INTERES. : IBIPORA PARTICIPACOES E AGROPECUARIA LTDA

TERMO

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora."

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2024