



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.587.903 - MA (2019/0282864-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E OUTRO(S)
ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
RODOLFO SOARES LOPES - MA015319
SOC. de ADV. : CARMONA MAYA, MARTINS E MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : MANOEL EGIDIO COSTA NETO E OUTRO(S)
AGRAVADO : EGLANTINE MUNIZ COSTA
AGRAVADO : ANA CAROLINA MUNIZ COSTA
ADVOGADO : MANOEL EGÍDIO COSTA NETO (EM CAUSA PRÓPRIA) - MA002333

EMENTA

AGRAVO INTERNO. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO.

1. No presente caso verifica-se que houve impugnação aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, devendo ser provido o agravo interno para que se conheça do agravo em recurso especial.
2. Segundo o entendimento das Turmas integrantes da Segunda Seção desta Corte (REsp 1737992/RO, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 23/08/2019 e EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019), nas demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a resolução do contrato em virtude de inadimplemento do vendedor, ao atrasar a entrega de imóvel, o prazo prescricional da pretensão restitutória somente começa a fluir após a resolução, não se aplicando o prazo prescricional trienal previsto no Tema 938/STJ.
3. "Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem." "Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução". (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019).
4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial mas negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, dar provimento ao agravo interno para conhecer do agravo em recurso especial mas negar-lhe provimento, nos termos do voto Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de fevereiro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.587.903 - MA (2019/0282864-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E OUTRO(S)
ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
RODOLFO SOARES LOPES - MA015319
SOC. de ADV. : CARMONA MAYA, MARTINS E MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : MANOEL EGIDIO COSTA NETO E OUTRO(S)
AGRAVADO : EGLANTINE MUNIZ COSTA
AGRAVADO : ANA CAROLINA MUNIZ COSTA
ADVOGADO : MANOEL EGÍDIO COSTA NETO (EM CAUSA PRÓPRIA) - MA002333

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e OAXACA INCORPORADORA LTDA contra decisão do em. Ministro Presidente desta Corte Superior (e-STJ fls. 908/909) que não conheceu do agravo em recurso especial ao fundamento de ausência de combate específico aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade, notadamente quanto ao entendimento de incidência da Súmula 83/STJ.

Nas razões do agravo interno, as oras agravantes afirmam, em síntese, que impugnam todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o seu recurso especial, inclusive a apontada incidência da Súmula 83/STJ ao afirmarem que o entendimento manifestado contraria jurisprudência consolidada em sede de recurso repetitivo.

Pede a reforma da decisão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.587.903 - MA (2019/0282864-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E OUTRO(S)
ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
RODOLFO SOARES LOPES - MA015319
SOC. de ADV. : CARMONA MAYA, MARTINS E MEDEIROS SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : MANOEL EGIDIO COSTA NETO E OUTRO(S)
AGRAVADO : EGLANTINE MUNIZ COSTA
AGRAVADO : ANA CAROLINA MUNIZ COSTA
ADVOGADO : MANOEL EGÍDIO COSTA NETO (EM CAUSA PRÓPRIA) - MA002333

EMENTA

AGRAVO INTERNO. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO.

1. No presente caso verifica-se que houve impugnação aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, devendo ser provido o agravo interno para que se conheça do agravo em recurso especial.
2. Segundo o entendimento das Turmas integrantes da Segunda Seção desta Corte (REsp 1737992/RO, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 23/08/2019 e EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019), nas demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a resolução do contrato em virtude de inadimplemento do vendedor, ao atrasar a entrega de imóvel, o prazo prescricional da pretensão restituitória somente começa a fluir após a resolução, não se aplicando o prazo prescricional trienal previsto no Tema 938/STJ.
3. "Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem." "Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução". (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019).
4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial mas negar-lhe provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Analisando o agravo em recurso especial verifica-se que, ao contrário do que constou na decisão da Presidência desta Corte, as agravantes impugnaram todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo extremo, merecendo, portanto, ser reconsiderada a decisão de fls. 908/909 e-STJ para se conhecer do agravo em recurso especial.

Passa-se à análise do agravo em recurso especial.

3. CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e OAXACA INCORPORADORA LTDA interpuseram agravo em face da decisão que inadmitiu o seu recurso especial, por sua vez manejado, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição da República, em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAIS E MATERIAIS. ENUNCIADO 2 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. NÃO OCORRÊNCIA. CIÊNCIA DOS EFEITOS DO ATO OU FATO PELA PARTE INTERESSADA. PRINCÍPIO DA ACTIO NATA. DATA DA MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRELIMINAR REJEITADA. DEMORA NA CONCLUSÃO DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. DEMORA EXCESSIVA PARA O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. SUPERAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. VALOR INDENIZATÓRIO. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SENTENÇA MANTIDA.

- Segundo o Enunciado Administrativo nº 03 do STJ, "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça."

II - Verificado o atraso injustificado na entrega de imóvel residencial, por culpa exclusiva da construtora/incorporadora, viável ao consumidor adquirente pleitear as perdas e danos daí decorrentes. Jurisprudência do STJ e do TJMA.

III - Nos termos do Enunciado 543, da Súmula do STJ, "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda e imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integral ente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

IV - Para a caracterização do dever de indenizar, faz-se necessária a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

verificação dos pressupostos da responsabilidade civil, quais sejam, a conduta, o dano ou prejuízo, o nexo de causalidade e, por fim, nos casos em que a responsabilidade não for objetiva, a culpa.

V - A prova do dano moral resulta da simples comprovação do fato que acarretou a dor, sofrimento, e lesão aos sentimento íntimos.

VI - Considerando-se as peculiaridades e os aspectos fáticos da espécie, o quantum indenizatório fixado pela sentença de primeiro grau em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) deve ser mantida a condenação, a qual atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, valor acrescido de correção monetária a partir desta decisão (Súmula 362/STJ) e de juros moratórios da data da citação, por se tratar de responsabilidade contratual.

VII - Na esteira da jurisprudência pacífica do STJ, os lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega de imóvel pela construtora, são presumidos, cabendo a indenização pelo período em que o adquirente ficou privado de utilizar economicamente o bem.

VIII - Em se tratando de prescrição, que possui o condão de fulminar a pretensão a ser levada à análise. do Poder Judiciário, incide o princípio universal da actio nata, segundo o qual o lapso prescricional somente se inicia com a ciência por parte do interessado dos efeitos do ato ou fato do qual se origina a demanda. Jurisprudência do STJ. Prejudicial rejeitada.

IX - Tendo em vista que a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem decorre da rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, em virtude de atraso na entrega do bem, deve ser considerado como termo inicial do prazo prescricional a data em que ficou configurada a mora das promitentes vendedoras. Precedentes do STJ.

X - Apelação desprovida. Com manifestação ministerial.

Nas razões do recurso especial, as ora agravantes alegam, além de dissídio jurisprudencial, a violação ao disposto no art. 206, §3º, IV, do Código Civil.

Sustentam que a prescrição sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem seria a trienal, nos termos em que definido pelo julgamento do recurso repetitivo 1.599.511/SP.

Salientam que a corretagem foi contratada na data da celebração do contrato de compra e venda no mês de Julho do ano de 2.010, tendo-se operado a prescrição, segundo sustentam, em Agosto de 2013. Como a demanda foi ajuizada tão somente em 11.09.2014, a outra conclusão não se poderia chegar senão a de que o direito dos recorridos estaria prescrito.

4. Não prospera a irrisignação das ora recorrentes.

No presente caso, os recorridos ajuizaram ação de resolução de contrato imobiliário pedindo, além da resolução, a devolução dos valores pagos, inclusive a título de corretagem, bem como indenização por lucros cessantes, danos materiais e morais, ao fundamento de atraso na entrega de imóvel, por culpa das vendedoras, ora recorrentes, em prazo superior ao período de tolerância de 180 dias.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Julgados parcialmente procedentes os pedidos para, rescindindo o contrato de promessa de compra e venda, condenar as ora recorrentes no pagamento de lucros cessantes, danos morais e devolução dos valores pagos, sobreveio recurso de apelação, ao qual o Tribunal de origem negou provimento, nos termos do acórdão retro transcrito.

No presente recurso especial os recorrentes devolveram a esta Corte Superior, tão somente, a questão relativa à aplicação da prescrição trienal da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, tendo por causa de pedir a resolução contratual em virtude de inadimplemento das vendedoras, caracterizado pelo atraso na entrega da obra, ainda que considerado o prazo de tolerância.

Portanto, a questão discutida nestes autos não se enquadra naquela julgada no recurso especial repetitivo n. 1.599.511/SP e que foi objeto do Tema 938/STJ, porquanto naquele caso a pretensão de restituição da comissão de corretagem foi fundada na abusividade de cláusula contratual, já no presente processo a pretensão restituitória tem fundamento na resolução do contrato por inadimplemento da vendedora.

Nesse sentido é o entendimento manifestado por ambas as Turmas integrantes da Segunda Seção desta Corte, responsável pela uniformização da interpretação do direito privado, no sentido de que, nos casos de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem tendo por causa de pedir a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega de imóvel por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão restituitória somente começa a fluir após a resolução, não se aplicando o prazo prescricional trienal previsto no Tema 938/STJ.

Entendeu-se que a pretensão da parte de se ver ressarcida dos valores que adiantou, inclusive a comissão de corretagem, nasce com o reconhecimento do direito à resolução do contrato.

Nesse sentido, os seguintes julgados:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OCORRÊNCIA DE OMISSÃO.

1. "A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão" (AgInt no AREsp 1.351.916/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 18.12.2018).

2. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.

3. Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Embargos de declaração acolhidos.

(EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 20/11/2019 - nosso o grifo)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVL. CPC/2015. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS, COMISSÃO DE CORRETAGEM E SATI. PRESCRIÇÃO INOCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL SOBRE A RESOLUÇÃO JUDICIAL DO CONTRATO NO CASO. DISTINÇÃO COM A HIPÓTESE DE PRESCRIÇÃO TRIENAL DO TEMA 938/STJ. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da prescrição das pretensões restitutorias decorrentes da resolução de promessa de compra e venda por atraso na entrega do imóvel.

2. Nos termos da Súmula 543/STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

3. Caso concreto em que a resolução foi pleiteada com base na culpa da incorporadora, sendo cabível, portanto, a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da referida súmula.

4. No julgamento do Tema 938/STJ, esta Corte Superior concluiu pela 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)".

5. Distinção entre a pretensão restitutória abordada no Tema 938/STJ (fundada na abusividade de cláusula contratual) e a pretensão restitutória do caso dos autos (fundada na resolução do contrato por inadimplemento da incorporadora). Doutrina sobre o tema da pretensão restitutória decorrente da resolução do contrato.

6. Inaplicabilidade do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da SATI tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora.

7. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS.

(REsp 1737992/RO, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/08/2019, DJe 23/08/2019)

Convém trazer à colação trecho do voto proferido pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, no voto condutor do referido julgado da Terceira Turma, em que Sua Excelência bem expõe as razões do entendimento de que antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução, ao consignar:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

A polêmica que ora se apresenta diz respeito à aplicação dessa tese a uma demanda cuja causa de pedir é o inadimplemento contratual por parte da incorporadora, caracterizado pelo atraso de mais de um ano na entrega da obra, já descontado o prazo de tolerância.

O atraso na entrega da obra por culpa da incorporadora dá ensejo à resolução do contrato, com devolução integral das parcelas pagas, nos termos da Súmula 543/STJ, abaixo transcrita:

Súmula 543/STJ - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

O direito de pleitear a resolução do contrato por inadimplemento é um direito potestativo, assegurado ao contratante não inadimplente, conforme enuncia a norma do art. 475 do Código Civil, abaixo transcrito:

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Tratando-se de um direito potestativo, não há falar em prazo de prescrição, mas em decadência, o que por si só já afastaria a aplicação do Tema 938/STJ ao caso.

Nesse sentido do caráter decadencial desse prazo mencione-se a abalizada doutrina de ARAKEN DE ASSIS, *litteris*:

O estatuto civil silenciou a respeito do prazo para demandar a resolução. Em verdade, cuidando-se de direito potestativo - "O direito formativo extintivo não prescreve", brada Pontes de Miranda -, seria o caso de decadência.

Mas, não se vá a ponto de outorgar caráter perpétuo ao remédio resolutório. [...]. Em geral, o direito à resolução se extingue juntamente com a dívida, pois "há encobrimento do elemento, inadimplemento, necessário ao suporte fático da resolução". (Resolução do contrato por inadimplemento. 5ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 150 s.)

Também merece referência a igualmente abalizada doutrina do Ministro aposentado desta Corte RUY ROSADO DE AGUIAR JR., em que S. Exa. propõe uma percuciente abordagem do problema à luz da teoria dos atos próprios.

Confira-se:

A prescrição é efeito do tempo sobre a pretensão, encobrindo-a. Os direitos formativos - que são desarmados de pretensão, pois o seu exercício atua sobre o outro, sem dele nada exigir - não são passíveis de prescrição. Como direitos, porém, podem ser atingidos pela preclusão ou decadência. 'Os direitos formativos estão sujeitos, de regra, a prazos preclusivos, de modo que se extinguem'. Contudo, no Brasil, não há regra legal que fixe prazo de preclusão ou decadência para o direito formativo de resolução, não sofrendo o seu exercício qualquer limitação de natureza temporal.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Alguns pontos, no entanto, devem ficar bem claros.

Se o direito de resolução não é passível de prescrição, por inconciliável com sua natureza jurídica, nem de preclusão, por ausência de previsão legal, é preciso observar que o direito de crédito pode ter sua pretensão encoberta pela prescrição (prescrição de ação pessoal), persistindo o direito, porém, não mais exigível. Nesse caso, ensina Pontes de Miranda, na sua precisão inexcédível: 'Se o credor não mais podia cobrar, não mais pode pedir a resolução ou a resilição por inadimplemento porque o réu não mais tem obrigação de prestar, embora deva. Não há prescrição; há encobrimento do elemento, inadimplemento, necessário ao suporte fático da resolução ou da resilição'.

.....
Ainda é de se permitir, com base no princípio da boa-fé, o reconhecimento da renúncia tácita a tal direito, conforme o comportamento adotado pelo credor, depois do inadimplemento, aplicando-se a regra do 'venire contra factum proprium' ou da 'supressio'. Assim, a renúncia tácita pode decorrer da continuidade do relacionamento negocial entre as partes ou do decurso em branco de prazo considerável. (Comentários ao novo Código Civil, vol. VI, tomo II: da extinção do contrato. Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 466/8)

Na linha desses entendimentos doutrinários, o direito à resolução do contrato por inadimplemento é direito potestativo, sujeito à decadência. O exercício desse direito, contudo, ficaria prejudicado a partir do momento em que prescritas as pretensões que a parte interessada teria para exigir o cumprimento do contrato.

No caso dos autos, como a pretensão da adquirente ao cumprimento do contrato (entrega do imóvel) não se enquadra em nenhuma das hipóteses de prazo específico de prescrição do Código Civil, é de se aplicar o prazo geral de prescrição (10 anos, na vigência do CC/2002), ou seja, a partir da data prevista para a entrega do imóvel, em 2012, a adquirente teria 10 anos para pleitear a resolução do contrato.

Nesse sentido de se aplicar o prazo geral de prescrição como limite para o exercício do direito à resolução, já se manifestou esta Corte Superior, por ambas as suas Turmas de Direito Privado:

(...)

No caso dos autos, tendo o inadimplemento da incorporadora ocorrido em 2012, a adquirente já manifestou seu direito à resolução logo em 2013, na via administrativa, e em 2015, na via judicial, não havendo falar, portanto, em inércia no exercício do direito à resolução do contrato.

Quanto a esse ponto, é importante observar que a conclusão da obra em 2014 (antes do ajuizamento da ação) não socorre a incorporadora, pois a adquirente já havia manifestado, desde 2013, na via administrativa, o direito à resolução do contrato, não tendo sido resolvido o contrato naquela oportunidade por resistência da própria incorporadora (fato incontroverso nos autos).

Reconhecido desse modo o direito à resolução do contrato, surge daí uma nova relação jurídica, a relação jurídica de liquidação, por meio da qual se exercem pretensões restitutórias e indenizatórias com a finalidade de recompor o patrimônio dos contratantes ao estado que anteriormente se encontrava.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sobre essa relação jurídica de liquidação, e as pretensões que nela se fundamentam, merece referência novamente o Min. RUY ROSADO DE AGUIAR JR., em sede doutrinária, *litteris*:

A resolução produz a liberação de ambas as partes, desonerando-as da obrigação de prestar, e lhes permite recuperar, pela restituição, tudo quanto foi prestado no cumprimento do contrato. São efeitos liberatórios e recuperatórios.

Resolvida a relação obrigacional, surge a relação de liquidação, na qual serão tratados os direitos do credor e o do devedor à restituição das prestações já efetivadas e o direito do credor à indenização por perda e danos (art. 475 do Código Civil). A resolução não dá origem a um novo contrato, mas cria uma relação legal que obriga as partes a devolverem o que receberam. É uma obrigação 'ex lege' de reposição ao 'status quo ante', que se completa com a reparação dos danos. (ibidem, p. 688)

Como essas relação de liquidação, e as respectivas pretensões, exsurgem da resolução do contrato, não há falar em prescrição da pretensão restituitória antes de resolvido o contrato.

No caso dos autos, em que a resolução do contrato dependeu de pronunciamento judicial exarado nesta demanda, por resistência da incorporadora, pode-se concluir a prescrição da pretensão restituitória somente começará a fluir a partir do trânsito em julgado, não havendo falar, portanto, em prescrição no atual estágio do processo.

É de ser rejeitar, portanto, a alegação de prescrição trienal.

No caso, incontroverso nos autos que houve atraso, superior ao prazo de tolerância de 180 dias, na entrega do imóvel dos recorridos, ocorrendo a resolução do contrato somente com a prolação da sentença nos presentes autos.

Não se trata, portanto, de discussão a respeito da abusividade da transferência de encargos contratuais - comissão de corretagem ou SATI - ao consumidor (Tema 938), fundamento do precedente firmado no recurso especial repetitivo n. 1.599.511/SP, mas de inadimplemento das vendedoras e restituição das parcelas pagas

Como o pedido de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem foi realizado juntamente com o de resolução do contrato por inadimplemento das vendedoras, não há falar em prescrição.

5. Ante o exposto, dá-se provimento ao Agravo Interno para conhecer do Agravo em Recurso Especial mas negar-lhe provimento, pelas razões ora expendidas.

6. Havendo nos autos prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor das ora recorrentes, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0282864-2 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.587.903 /
MA

Números Origem: 00413996520148100001 0299912019 299912019

PAUTA: 20/02/2020

JULGADO: 20/02/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE : OAXACA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
 RODOLFO SOARES LOPES - MA015319
SOC. de ADV. : CARMONA MAYA, MARTINS E MEDEIROS SOCIEDADE DE
 ADVOGADOS
AGRAVADO : MANOEL EGIDIO COSTA NETO
AGRAVADO : EGLANTINE MUNIZ COSTA
AGRAVADO : ANA CAROLINA MUNIZ COSTA
ADVOGADO : MANOEL EGÍDIO COSTA NETO - MA002333

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E
 OUTRO(S)
ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
 RODOLFO SOARES LOPES - MA015319
SOC. de ADV. : CARMONA MAYA, MARTINS E MEDEIROS SOCIEDADE DE
 ADVOGADOS
AGRAVADO : MANOEL EGIDIO COSTA NETO E OUTRO(S)
AGRAVADO : EGLANTINE MUNIZ COSTA
AGRAVADO : ANA CAROLINA MUNIZ COSTA
ADVOGADO : MANOEL EGÍDIO COSTA NETO (EM CAUSA PRÓPRIA) - MA002333

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao agravo interno para conhecer do agravo em recurso especial mas negar-lhe provimento, nos termos do voto Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.