



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1864106 - RJ (2021/0089496-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO : JOAO BATISTA TANCREDO
AGRAVADO : EDNEIA DE OLIVEIRA MATOS TANCREDO
ADVOGADOS : VALÉRIA ABREU D'ESCRAGNOLLE TAUNAY - RJ063107
RAPHAEL MIGUEZ MANÇUR - RJ197454

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. ENTREGA. ATRASO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. VALORES. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem indica adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento e analisa de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese.
3. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem para afastar a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento do contrato demandaria o reexame de matéria fática, procedimento inviável em recurso especial. Aplicação da Súmula nº 7/STJ.
4. Na espécie, cabível a restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.
5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que, 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.
6. Agravo interno 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, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 06 de dezembro de 2021.

Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1864106 - RJ (2021/0089496-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO : JOAO BATISTA TANCREDO
AGRAVADO : EDNEIA DE OLIVEIRA MATOS TANCREDO
ADVOGADOS : VALÉRIA ABREU D'ESCRAGNOLLE TAUNAY - RJ063107
RAPHAEL MIGUEZ MANÇUR - RJ197454

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLENTO. ENTREGA. ATRASO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. VALORES. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem indica adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento e analisa de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese.
3. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem para afastar a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento do contrato demandaria o reexame de matéria fática, procedimento inviável em recurso especial. Aplicação da Súmula nº 7/STJ.
4. Na espécie, cabível a restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.
5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que, 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.
6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento (e-STJ fls. 719/725).

Naquela oportunidade, as seguintes questões foram decididas:

- (i) incidência da Súmula nº 282/STF no tocante ao artigo 492 do Código de

Processo Civil de 2015;

(ii) não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional;

(iii) o tribunal de origem reconheceu a inadimplência da agravante em virtude do imóvel não ter sido entregue na data aprazada. Além disso, o pedido de tutela provisória formulado pela parte compradora para suspender a cobrança de parcelas do contrato e abstenção de negativação no cadastro de devedores ocorreu antes do leilão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel. Nesse contexto, a revisão do julgado para concluir pela inadimplência da parte agravada esbarra nos óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ;

(iv) a rescisão por culpa da construtora enseja a devolução integral dos valores pagos. Incidência da Súmula n.º 568/STJ;

(v) a jurisprudência deste Tribunal Superior está consolidada no sentido de ser devida a restituição das parcelas pagas pela recorrida, incluindo a comissão de corretagem, quando a resolução da promessa de compra e venda ocorrer por culpa do promitente vendedor, e

(vi) não cabimento da prescrição do art. 206, § 3.º, do Código Civil, pois a pretensão dos recorridos foi a rescisão do contrato devido ao inadimplemento das rés/recorrentes. Assim, o prazo prescricional ainda não havia sido iniciado, de acordo com o princípio da *actio nata*. Esse entendimento foi sedimentado pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça.

Em suas razões (e-STJ fls. 728/746), a agravante alega a inaplicabilidade da Súmula n.º 568/STJ ao presente caso, tendo em vista que "*(...) nenhuma das hipóteses elencadas no Recurso Especial interposto pela ora recorrente encontra-se sedimento no Superior Tribunal de Justiça*" (e-STJ fl. 733).

Reitera a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional em virtude da ausência de enfrentamento de questões relevantes para o deslinde da causa, referentes à arrematação da unidade imobiliária por conta da inadimplência dos adquirentes e pelo fato de ter havido a prorrogação da data de vencimento da parcela final para janeiro de 2016.

Aduz que, independentemente do atraso na conclusão da obra, a parte compradora também estava inadimplente.

Sustenta que, estando incontroverso nos autos o leilão extrajudicial do imóvel, não depende de revisão de provas verificar a impossibilidade de devolução integral de todos os valores pagos.

Reafirma que, na hipótese de leilão extrajudicial, de acordo com a legislação que rege a matéria, apenas haverá saldo ao adquirente faltoso se houver saldo, o que não ocorreu no presente caso, porquanto o imóvel foi arrematado "*(...) pelo maior lance alcançado, qual seja R\$ 4.999.216,16, valor substancialmente inferior ao de sua dívida, que totaliza R\$ 5.427.791,79 (fl. 332)*" (e-STJ fl. 740).

Defende que a parte agravada tem valor a ser pago, não a receber.

Ressalta, no tocante à comissão de corretagem, que a prescrição é trienal,

contada a partir do pagamento a tal título, que, no caso, ocorreu em 20/7/2012, de modo que deve ser reconhecida a fluência do prazo prescricional, pois a presente demanda foi ajuizada em 1º/2/2016.

Ao final, requer a reconsideração da decisão atacada ou a submissão do feito ao colegiado.

A parte contrária apresentou resposta às fls. 749/757 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Na origem, João Batista Tancredo e Edneia de Oliveira Matos Tancredo ajuizaram, em desfavor de JFE Rosário Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em que passaria por reforma denominada *retrofit* ao argumento de mora da ré/agravante devido à necessidade de averbação do habite-se para fins de obtenção de financiamento e quitação do preço, pelo que requereram a devolução de valores pagos e comissão de corretagem.

Consta dos autos que, contado com o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o prazo final de entrega se daria em 30/10/2015.

Também está previsto no contrato, no item 5.6, que a unidade será considerada pronta e acabada pela concessão do habite-se ou pela entrega das chaves.

A cronologia dos fatos está assim consignada no aresto recorrido:

"(...)

Prazo de entrega: 30/04/2015, Cláusula de Tolerância: 30/10/2015, Parcela única de R\$ 2.920.782,20 com vencimento em 05/04/2015.

Expedição da aceitação pelo poder público municipal data de 30/11/2015 e o registro no RGI data de 21/12/2015.

Ata da Assembleia: 18/12/2015 com reconhecimento da pendência do habite-se, do retardo na entrega e dilação de prazo para 15/01/2016 para financiamento direto quanto a parcela das chaves.

Ação rescisória ajuizada em 29/01/2016" (e-STJ fl. 546).

Como se vê, o aresto recorrido registrou que, em 18/12/2015, na Ata da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio Rosário 1, constou que o habite-se estava em fase final de averbação e que o pagamento da parcela das chaves sem multa e juros seria prorrogado para 15/1/2016 para os adquirentes que optassem por financiar o imóvel diretamente com a João Fortes, isto é, houve o reconhecimento de que o empreendimento estava em atraso.

Além disso, a instância ordinária esclareceu que os adquirentes reiteraram pedido de medida antecipatória, a qual foi deferida em 11/12/2017, para obstar a negativação do nome e suspender a cobrança das parcelas vencidas e vincendas, e o

leilão dos direitos sobre o imóvel ocorreu, contudo, em 19/12/2017.

Nesse contexto, quanto aos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015, observa-se que o tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Assim, não há falar em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

No mais, conforme consignado na decisão impugnada, tendo o tribunal local concluído, com base em ampla cognição do acervo probatório constante dos autos, que *"(...) a rescisão do negócio não se deu por vontade unilateral dos autores sem justificativa, mas por inadimplemento da ré que não cumpriu com sua parte no contrato com a entrega do imóvel na data prevista"* (e-STJ fl. 588), a revisão do julgado para entender que a rescisão decorreu por conta do leilão extrajudicial esbarra, necessariamente, nos óbices das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

Nessa linha, partindo da premissa fática estabelecida na origem, no sentido de que a rescisão contratual se deu por culpa da construtora, correta a conclusão do acórdão proferido na origem de ser devida aos adquirentes a devolução integral dos valores pagos pela unidade imobiliária.

A propósito:

"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 restitutórias 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 1.737.992/RO, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/8/2019, DJe 23/8/2019).

Correta, portanto, a incidência da Súmula nº 568/STJ.

Por fim, no que diz respeito ao prazo prescricional defendido pela agravante, o acórdão ressaltou que a pretensão da parte autora/agravada é a rescisão do contrato devido ao inadimplemento, de modo que o prazo prescricional ainda não havia iniciado, conforme princípio da *actio nata*.

Esse é o entendimento sedimentado pela jurisprudência das turmas de direito integrantes da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça.

Confirmam-se:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DA VENDEDORA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA.

1. Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante.

2. Pelo mesmo motivo também não se aplica a jurisprudência desta Corte apontada pela agravante sobre o termo inicial dos juros de mora a contar do trânsito em julgado, uma vez que não se cuida de pretensão de devolução de valores, decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador com alteração das obrigações assumidas. A incidência de juros de mora sobre os valores a serem devolvidos, cuidando-se de responsabilidade contratual, incide a partir da citação.

3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1.699.501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 7/12/2020 - grifou-se).

"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 1.737.992/RO, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 23/08/2019 e EDcl no AgInt no AREsp 1.220.381/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 1.220.381/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" (AgInt no AREsp 1.587.903/MA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/2/2020, DJe 3/3/2020 - grifou-se).*

Incidência também à espécie da Súmula nº 568/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.864.106 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0089496-0

Número de Origem:

0031312-30.2016.8.19.0001 00313123020168190001 201924511959

Sessão Virtual de 30/11/2021 a 06/12/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

AGRAVADO : JOAO BATISTA TANCREDO

AGRAVADO : EDNEIA DE OLIVEIRA MATOS TANCREDO

ADVOGADOS : VALÉRIA ABREU D'ESCRAGNOLLE TAUNAY - RJ063107

RAPHAEL MIGUEZ MANÇUR - RJ197454

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

AGRAVADO : JOAO BATISTA TANCREDO

AGRAVADO : EDNEIA DE OLIVEIRA MATOS TANCREDO

ADVOGADOS : VALÉRIA ABREU D'ESCRAGNOLLE TAUNAY - RJ063107

RAPHAEL MIGUEZ MANÇUR - RJ197454

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 07 de dezembro de 2021