

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1672696 - DF (2017/0113655-7)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE : GERALDINA CALAZANS DA SILVA**  
**ADVOGADO : LEONARDO DE FREITAS COSTA - DF023173**  
**AGRAVADO : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA -**  
**DF027507**  
**GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA -**  
**DF030024**  
**FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR -**  
**DF033896**  
**FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977**  
**BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484**  
**BRUNA MIRANDA CURADO - DF048829**  
**BRUNA FONSECA MEIRA E OUTRO(S) - DF050331**

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESTITUIÇÃO DE TAXA DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL DE 3 ANOS.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da "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)".

2. Agravo interno no recurso especial 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 da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de Outubro de 2018 (Data do Julgamento)

Ministra Nancy Andrichi

*Superior Tribunal de Justiça*

Relatora



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.672.696 - DF (2017/0113655-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
AGRAVANTE : GERALDINA CALAZANS DA SILVA  
ADVOGADO : LEONARDO DE FREITAS COSTA - DF023173  
AGRAVADO : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507  
GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024  
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896  
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977  
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484  
BRUNA MIRANDA CURADO - DF048829  
BRUNA FONSECA MEIRA E OUTRO(S) - DF050331

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interposto por GERALDINA CALAZANS DA SILVA contra decisão unipessoal que conheceu parcialmente do recurso especial interposto por JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA para, nessa parte, dar-lhe provimento.

Ação: de resolução contratual cumulada com reparação por dano material, ajuizada pela agravante, em face da agravada, devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária decorrente de contrato de compra e venda celebrado entre as partes, na qual pleiteia (i) seja declarada a resolução do contrato; (ii) a devolução integral dos valores pagos; (iii) a devolução do valor pago a título de taxa de corretagem e taxa de análise de contrato, (iv) bem como reparação a título de lucros cessantes.

Sentença: julgou parcialmente procedente os pedidos, para (i) decretar a resolução do contrato celebrado entre as partes; (ii) condenar a agravada a restituir à agravante os valores pagos; (iii) condenar a agravante a pagar à agravada o valor de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) a título de lucros cessantes, (iv) bem como para declarar prescrita a pretensão de devolução dos valores pagos a título de taxa de corretagem e taxa de análise de contrato.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela agravante e negou provimento à apelação interposta pela agravada, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. NÃO CONFIGURADA. ATRASO NA ENTREGA. CULPA CONSTRUTORA. MORA CONFIGURADA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO. TERMO FINAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONDENAÇÃO. ART. 20, § 3º, DO CPC.

1. O prazo prescricional de 03 anos (art. 206, § 3º, do CC) para a devolução da comissão de corretagem somente incide quando o objeto da ação trata de ressarcimento por enriquecimento ilícito, não sendo este o caso dos autos.

2. Tratando-se de rescisão contratual por culpa da construtora, o prazo prescricional da pretensão de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem inicia-se no primeiro dia seguinte ao prazo de tolerância para entrega do imóvel.

3. Na ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda decorrente do atraso na entrega do imóvel, em que se pede o restabelecimento das partes ao status quo ante, e a devolução ao autor da integralidade dos valores pagos em razão da aquisição do bem, incide a prescrição decenal, contido no art. 205 do CC.

4. Quando a rescisão contratual se der por culpa exclusiva da construtora, as partes Superior Tribunal de Justiça devem voltar a status quo ante, devendo ela arcar com o ônus derivado de sua desídia, devolvendo ao promitente comprador todos os valores pagos pelo negócio jurídico.

5. Configurada a mora da vendedora na entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda, pode o promitente comprador pedir a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos, inclusive a título de comissão de corretagem, constituindo qualquer retenção por parte da vendedora enriquecimento sem causa.

6. O atraso na entrega do imóvel por fato atribuível à construtora confere ao promitente-comprador o direito à indenização por lucros cessantes decorrentes da não fruição do bem no período da mora da promitente-vendedora.

7. O termo final para a incidência dos lucros cessantes, na hipótese de rescisão contratual, é a data em que o promitente comprador manifestou inequívoco desejo de rescindir o contrato, no caso em tela, a data da notificação extrajudicial à ré.

8. Em se tratando de causa em que houve condenação, os honorários devem ser fixados de acordo com o art. 20, § 3º, do CPC.

9. Recurso conhecidos, desprovido o da parte da ré e parcialmente provido o da autora. (e-STJ Fl. 370/371)

Embargos de declaração: interpostos pela agravante, foram rejeitados.

Embargos infringentes: interpostos pela agravada, foram rejeitados, nos termos da seguinte ementa:

EMBARGOS INFRINGENTES. DIREITO CIVIL, DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA DO PROMITENTE VENDEDOR. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVIDA. CONTRATO ACESSÓRIO AO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. DIES AD QUO. DATA DA INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. MAIORIA.

1. O contrato de corretagem é acessório ao contrato de compra e venda dependendo, portanto, do cumprimento do contrato de promessa de compra e venda.
2. Voltando as partes ao status quo ante e, por ser culpa da construtora que deu ensejo à rescisão, devem ser devolvidos todos os valores pagos inclusive o tocante ao valor da comissão de corretagem.
3. Rescindido o contrato de compra e venda, o prazo prescricional tem como dies ad quo o dia da inadimplência, que ocorreu por culpa da construtora.
4. Embargos infringentes conhecidos e desprovidos. Maioria.

Recurso especial de Geraldina Calazans da Silva: alega violação dos arts. 535 do CPC/73 e 944 do CC. Além de negativa de prestação jurisdicional, assevera que, durante o atraso na entrega da unidade imobiliária, restou privada da totalidade do imóvel e, conseqüentemente, da possibilidade de alugá-lo. Insurge-se contra o valor fixado a título de lucros cessantes.

Recurso especial de JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda: alega violação dos arts. 206, § 3º, IV, do CPC/73; 393, 402 e 475 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta a ocorrência de prescrição da pretensão de restituição da taxa de corretagem. Assevera que o atraso na entrega da unidade imobiliária decorreu de caso fortuito, de modo a afastar ou reduzir o período de mora. Insurge-se contra a obrigação de pagar lucros cessantes.

Decisão unipessoal: não conheceu do recurso interposto por Geraldina Calazans da Silva e conheceu parcialmente do recurso especial interposto por JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda para, nessa parte, dar-lhe provimento, nos termos

da seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC/73, rejeitam-se os embargos de declaração.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da "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. Recurso especial da 1ª recorrente não conhecido. Recurso especial da 2ª recorrente parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (e-STJ Fl. 627)

Agravo interno: nas razões do presente recurso, a agravante sustenta que o precedente invocado para reconhecer a incidência da prescrição trienal à espécie não se aplica à hipótese dos autos, eis que sua pretensão decorre de inadimplemento contratual.

É o relatório.

*Superior Tribunal de Justiça*

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.672.696 - DF (2017/0113655-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
AGRAVANTE : GERALDINA CALAZANS DA SILVA  
ADVOGADO : LEONARDO DE FREITAS COSTA - DF023173  
AGRAVADO : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507  
GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024  
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896  
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977  
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484  
BRUNA MIRANDA CURADO - DF048829  
BRUNA FONSECA MEIRA E OUTRO(S) - DF050331

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESTITUIÇÃO DE TAXA DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL DE 3 ANOS.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da "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)".

2. Agravo interno no recurso especial não provido.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.672.696 - DF (2017/0113655-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
AGRAVANTE : GERALDINA CALAZANS DA SILVA  
ADVOGADO : LEONARDO DE FREITAS COSTA - DF023173  
AGRAVADO : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507  
GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024  
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896  
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977  
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484  
BRUNA MIRANDA CURADO - DF048829  
BRUNA FONSECA MEIRA E OUTRO(S) - DF050331

VOTO

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

O propósito recursal consiste no reconhecimento da obrigação ao pagamento de indenização por perdas e danos em razão do valor despendido pela agravante a título de comissão de corretagem.

A decisão agravada foi assim fundamentada, na parte em que impugnada pela agravante:

*- Da prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem*

O TJDF, ao decidir pelo afastamento da prescrição reconhecida em sentença para condenar a 2ª recorrente a restituir à 1ª recorrente o valor despendido a título de comissão de corretagem e análise de contrato, contrariou o entendimento do STJ no sentido de que incide a prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem (REsp 1551956/SP, Segunda Seção, DJe de 6.9.2016). Logo, o acórdão recorrido merece reforma.

Forte nessas razões, NÃO CONHEÇO do recurso especial interposto pela 1ª recorrente, com fundamento no art. 255, § 4º, I, do RISTJ, e CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto pela 2ª recorrente e, nessa parte, DOU-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 255, § 4º, III, do RISTJ, para restabelecer os efeitos da sentença.

Publique-se. Intimem-se. (e-STJ Fl. 631)

Pela análise das razões recursais apresentadas no agravo interno, verifica-se que a agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

*1. Da prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem*

De fato, o TJDF, ao decidir pelo afastamento da prescrição reconhecida em sentença para condenar a agravada a restituir à agravante o valor despendido a título de comissão de corretagem e análise de contrato, contrariou o entendimento do STJ no sentido de que incide a prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem. Confira-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESTITUIÇÃO DE TAXA DE

CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL DE 3 ANOS. MARCO INICIAL. DATA DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO EM RECURSO REPETITIVO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n. 2 e 3/STJ).

2. O entendimento do STJ, consolidado sob a sistemática do recurso repetitivo (Resp. n. 1.551.956/SP), é no sentido de que, em se tratando de pretensão de restituição de valor referente à taxa de corretagem, em contrato de compra e venda de imóvel, incide o prazo prescricional de 3 anos, contados da data da celebração do contrato.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1220381/DF, Quarta Turma, Dje de 16/08/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE ERRO, POIS SE TRATA DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ.

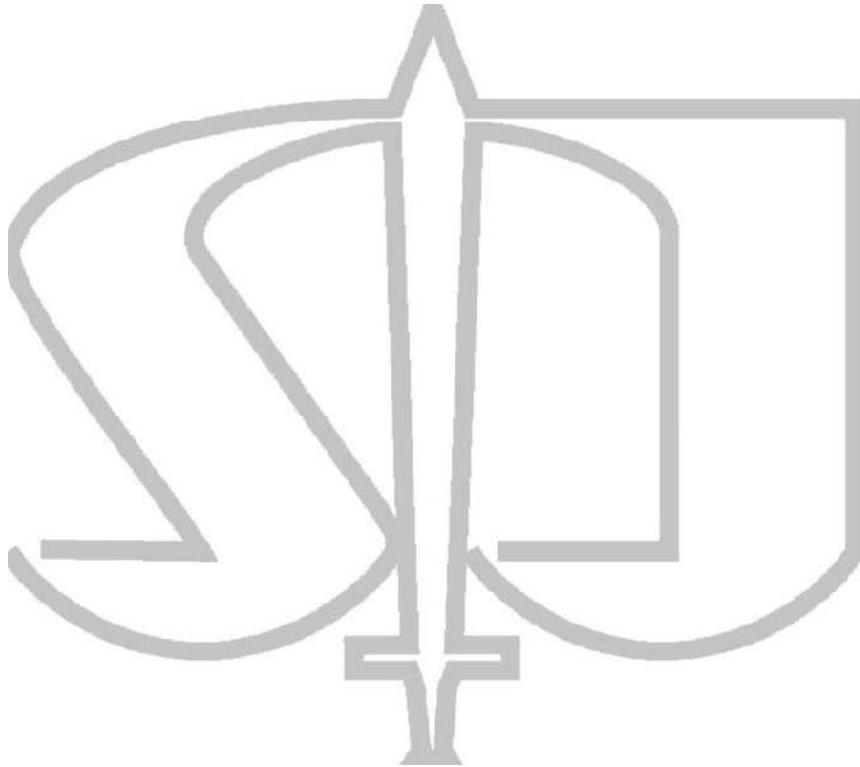
1. Não tendo havido o prequestionamento do tema posto em debate nas razões do recurso especial e não tendo sido apontada ofensa ao art. 535 do CPC, incidente o enunciado 211 da Súmula do STJ.

2. A adoção de entendimento diverso por esta Corte quanto à caracterização do pagamento efetuado pela autora na celebração do contrato de promessa de compra e venda, se comissão de corretagem ou princípio de pagamento, demanda interpretação de cláusula contratual e reexame de provas, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da "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)" (REsp 1551956/SP, Segunda Seção, Dje de 6.9.2016).

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1542619/DF, Quarta Turma, Dje de 10/04/2017)

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





# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt no REsp 1.672.696 / DF  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0113655-7

Número de Origem:  
20140110832142RES 00195761920148070001 20140110832142

Sessão Virtual de 09/10/2018 a 15/10/2018

### **Relator do AgInt**

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

## **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GERALDINA CALAZANS DA SILVA

ADVOGADO : LEONARDO DE FREITAS COSTA - DF023173

RECORRENTE : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507

GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024

FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896

FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977

BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484

BRUNA MIRANDA CURADO - DF048829

BRUNA FONSECA MEIRA E OUTRO(S) - DF050331

RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

## **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : GERALDINA CALAZANS DA SILVA

ADVOGADO : LEONARDO DE FREITAS COSTA - DF023173

AGRAVADO : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507

GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024

FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896

FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977  
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484  
BRUNA MIRANDA CURADO - DF048829  
BRUNA FONSECA MEIRA E OUTRO(S) - DF050331

### **TERMO**

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, 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 e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 16 de Outubro de 2018