



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1923527 - RJ
(2021/0206897-2)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO : LUCAS CHUAIRI CRUZ
AGRAVADO : LUIS FELIPE RIBEIRO CRUZ
AGRAVADO : VANIA CHUAIRI CRUZ
ADVOGADOS : JOÃO PEDRO DO NASCIMENTO SILVA PIMENTA-
BUENO - RJ161847
VANESSA FERREIRA PIMENTA-BUENO - RJ173353

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL DECORRENTE DO ATRASO NA ENTREGA. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. PRESCRIÇÃO AFASTADA. INAPLICÁVEL A ORIENTAÇÃO DO TEMA 938/STJ. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM O ENTEDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. ATRASO EXPRESSIVO. DANO MORAL VERIFICADO. PRECEDENTES. EXCESSIVO VALOR INDENIZATÓRIO. INOVAÇÃO RECURSAL.
AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

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 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, negar provimento ao

recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de outubro de 2022.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1923527 - RJ
(2021/0206897-2)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO : LUCAS CHUAIRI CRUZ
AGRAVADO : LUIS FELIPE RIBEIRO CRUZ
AGRAVADO : VANIA CHUAIRI CRUZ
ADVOGADOS : JOÃO PEDRO DO NASCIMENTO SILVA PIMENTA-
BUENO - RJ161847
VANESSA FERREIRA PIMENTA-BUENO - RJ173353

EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CO
MPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL
DECORRENTE DO ATRASO NA ENTREGA. RESTITUIÇÃO DA
COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. PRESCRIÇÃO AFASTADA.
INAPLICÁVEL A ORIENTAÇÃO DO TEMA 938/STJ. ACÓRDÃO
CONSENTÂNEO COM O ENTEDIMENTO DESTA CORTE
SUPERIOR. ATRASO EXPRESSIVO. DANO MORAL VERIFICADO.
PRECEDENTES. EXCESSIVO VALOR INDENIZATÓRIO. INOVAÇÃO
RECURSAL.
AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 45 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e outro contra decisão monocrática assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. PRESCRIÇÃO AFASTADA. INAPLICÁVEL A ORIENTAÇÃO DO TEMA 938/STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. ATRASO EXPRESSIVO. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, a parte agravante defende a necessidade da suspensão do processo na forma estabelecida no REsp n. 1.897.867/CE, Tema repetitivo 1.099/STJ, que trata do prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição da comissão de corretagem na hipótese de resolução do contrato por culpa da construtora/incorporadora, em virtude de atraso na entrega do imóvel.

Afirma que no caso dos autos o direito à devolução do valor pago a título de comissão de corretagem prescreve em três anos a partir do efetivo pagamento.

Sustenta a não incidência da Súmula 568/STJ, ao argumento de que a jurisprudência desta Corte Superior está firmada no sentido de que o simples inadimplemento contratual não é capaz de gerar dano moral.

Alega desproporcional e desarrazoado o valor da indenização por danos morais.

Impugnação às fls. 495/500, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas, a nova irresignação recursal não merece acolhida.

Insta sublinhar que, não obstante os argumentos declinados pela parte, as razões trazidas em agravo interno não contêm fundamentos suficientes a deconstituir a decisão recorrida.

Conforme consignado na decisão agravada, nas ações em que se busca a restituição da comissão de corretagem em decorrência da rescisão do contrato por culpa da vendedora (atraso na entrega do imóvel), é inaplicável o prazo prescricional trienal objeto do Tema 938/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE DA TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL, DESDE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. TRIBUNAL DE ORIGEM RECONHECEU NÃO TER SIDO CUMPRIDA A REFERIDA EXIGÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS VERBAS DEVIDAS. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPOSTOS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

- 1. O Tribunal estadual concluiu pela inexistência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso da obra. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelo óbice da Súmula 7/STJ.*
- 2. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.*
- 3. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravante não informou devidamente os adquirentes quanto à incidência da comissão de corretagem. Para rever essa conclusão, seria necessária a análise do contrato e dos elementos fático-probatórios dos autos, o que está obstado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.*
- 4. A solução dada pelo Tribunal local encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição da comissão de corretagem, sendo inaplicável ao caso o entendimento firmado no Tema 938/STJ.*
- 5. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e impostos do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda é atribuída ao*

vendedor quando constatado que o comprador não foi imitado na posse.

6. A Corte local não emitiu nenhum juízo de valor acerca da tese de ocorrência de enriquecimento ilícito ao ser considerado o valor atualizado do contrato para fins de cálculo dos lucros cessantes, e não o valor do imóvel à época do dano, carecendo do necessário prequestionamento a viabilizar sua discussão na presente oportunidade. Aplica-se, no ponto, a Súmula 211/STJ.

7. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 1.898.750/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 17/3/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO. PRESUNÇÃO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PARCELAS PAGAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL.

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

2. 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. Precedentes.

3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

4. Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive comissão de corretagem.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.866.074/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021.)

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 n. 1.699.501/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 7/12/2020.)

No caso dos autos, o Tribunal local reformou parcialmente a sentença para afastar a prejudicial de prescrição em relação à pretensão de restituição do valor despendido para o pagamento da comissão de corretagem.

Confira-se:

No que tange à prejudicial de prescrição, com razão a parte autora/apelante acerca do distinguishing revelado no presente caso concreto, em relação à tese firmada no Tema nº 938 da sistemática dos Recursos Repetitivos do STJ (REsp nº 1.551.956/SP).

(...)

Sucedee que o termo inicial de contagem do referido prazo será da data do pagamento somente nas hipóteses em que se questionar a nulidade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de arcar com a referida remuneração do corretor de imóveis. É neste caso, inclusive, que o pedido será fundado no enriquecimento sem causa, atraindo o prazo trienal.

No caso dos autos, o dies a quo para contagem do prazo prescricional, considerando a teoria da actio nata (art. 189 do CC), deve a data do surgimento da pretensão dos autores, notadamente o atraso da entrega do imóvel (já incluído o prazo de tolerância –27/11/2016). Os demandantes requerem a restituição (rectius: reparação) dos valores pagos em corretagem com efeito da resolução do contrato, por fato imputado exclusivamente às rés (causa concreta do pedido). Não questionam a higidez da cláusula que lhes transmitiu o dever de pagar a remuneração do corretor.

Logo, na hipótese vertente, o direito de reaver valores eventualmente despendidos pelo promitente comprador só surge a partir do surgimento da pretensão resolutória, sendo, portanto, inexigível qualquer quantia antes da data em que marcou o inadimplemento da parte ré. Para haver prescrição é preciso que antes haja pretensão, que se confunde com a prestação

necessariamente exigível da parte contrária. (e-STJ fls. 361/362)

Dessa forma, encontra-se o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte.

De outra parte, verifica-se que não é o caso de sobrestamento do feito, uma vez que, em decisão publicada em 18/05/2022, houve a suspensão da tramitação do tema repetitivo 1.099/STJ no Recurso Especial nº 1.897.867/CE.

Com relação ao dano moral, o Tribunal de origem concluiu que o expressivo atraso na entrega do imóvel adquirido para moradia violou a dignidade da pessoa humana, superando o mero inadimplemento contratual, sendo passível de indenização.

No caso, extrai-se do acórdão proferido pelo Tribunal de origem o seguinte:

Na hipótese vertente, o atraso se aproximou do prazo de 3(três) anos(entre novembro de 2016 e novembro de 2019—data da sentença), razão pela qual revela circunstância fática excepcional suficiente a atingir a esfera existencial dos consumidores. Tal elemento fático é evidenciado, sobretudo, em se tratando de longo atraso sobre imóvel adquirido para fins de moradia, cujo acesso integra a esfera de dignidade da pessoa humana. (e-STJ fl. 365)

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas em sendo excessivo o atraso, é possível a configuração do dano e, assim, a condenação ao pagamento de indenização.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com reparação por dano material e compensação por dano moral devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária.

2. O excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial.

3. Agravo interno no recurso especial não provido. (AgInt nos EDcl no REsp1816498/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/10/2019, DJe 30/10/2019)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA". LONGO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO MEDIANTE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. DESCUMPRIMENTO DO ACORDO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO NA ESPÉCIE.

1. Controvérsia acerca das consequências do atraso na entrega de um imóvel financiado pelo programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com subvenção econômica estatal.

2. Cabimento de indenização por danos morais em virtude do longo atraso na entrega do imóvel (mais de doze meses após o período de tolerância) por se tratar de imóvel adquirido por família de baixa renda no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", com auxílio estatal por meio de subvenção econômica. Julgado anterior desta TURMA.

3. Existência de acordo, homologado judicialmente, mediante o qual se prorrogou o prazo de entrega do imóvel para além do período contratual de tolerância.

4. Descumprimento do acordo pelas demandadas, não tendo sido concluída a obra no novo prazo pactuado.

5. Circunstância agravante da culpa das demandadas, intensificando o abalo psíquico sofrido pelos adquirentes.

6. Cabimento da indenização por danos morais na espécie.

7. Restabelecimento dos comandos da sentença, em que a indenização fora arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que se mostra adequado aos parâmetros de razoabilidade adotados por esta Corte Superior em casos semelhantes.

8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1818391/RN, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/09/2019, DJe 19/09/2019)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

- 1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.*
- 2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.*
- 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1728578/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 02/08/2018, DJe 09/08/2018)*

Assim, tenho que se mostra possível o reconhecimento do direito à indenização por danos morais, na hipótese.

Dessa forma, verifica-se que a Corte estadual decidiu em conformidade com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça.

Por derradeiro, no que toca às considerações em torno do alegado caráter excessivo da indenização por danos morais, violação ao art. 944 do CC, a parte incide em indevida inovação em sua tese recursal, porquanto referido argumento não foi apontado em sede de recurso especial.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Advirto as partes que a oposição de incidentes manifestamente improcedentes e protelatórios dará azo à aplicação das penalidades legalmente previstas.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.923.527 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0206897-2

Número de Origem:

00433884420168190209 202124503767

Sessão Virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

AGRAVADO : LUCAS CHUAIRI CRUZ

AGRAVADO : LUIS FELIPE RIBEIRO CRUZ

AGRAVADO : VANIA CHUAIRI CRUZ

ADVOGADOS : JOÃO PEDRO DO NASCIMENTO SILVA PIMENTA-BUENO - RJ161847

VANESSA FERREIRA PIMENTA-BUENO - RJ173353

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

AGRAVADO : LUCAS CHUAIRI CRUZ

AGRAVADO : LUIS FELIPE RIBEIRO CRUZ

AGRAVADO : VANIA CHUAIRI CRUZ

ADVOGADOS : JOÃO PEDRO DO NASCIMENTO SILVA PIMENTA-BUENO - RJ161847

VANESSA FERREIRA PIMENTA-BUENO - RJ173353

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de outubro de 2022