



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1974518 - RJ (2021/0271306-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : MARCELO DA SILVA SAMPAIO
AGRAVADO : MARIA CLAUDIA MARQUES SAMPAIO
ADVOGADO : LUIZ RICARDO MONTEIRO COSTA - RJ105360

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. DANO MORAL. COMPROVAÇÃO. VALOR. INDENIZAÇÃO. 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. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal local acerca da existência de danos morais e do valor fixado como indenização demandaria análise e interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. 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.
5. 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, em sessão virtual de 16/08/2022 a 22/08/2022, por unanimidade, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 22 de agosto de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1974518 - RJ (2021/0271306-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : MARCELO DA SILVA SAMPAIO
AGRAVADO : MARIA CLAUDIA MARQUES SAMPAIO
ADVOGADO : LUIZ RICARDO MONTEIRO COSTA - RJ105360

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. DANO MORAL. COMPROVAÇÃO. VALOR. INDENIZAÇÃO. 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. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal local acerca da existência de danos morais e do valor fixado como indenização demandaria análise e interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. 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.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra a decisão (fls. 493/498 e-STJ) que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Em suas razões, o agravante defende que inaplicáveis as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Impugnação às fls. 517/529 (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.

Conforme consta na decisão atacada, no tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional, agiu corretamente o tribunal de origem por inexistir omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

A propósito:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO.

1. O artigo 535 do Código de Processo Civil dispõe sobre omissões, obscuridades ou contradições existentes nos julgados. Trata-se, pois, de recurso de fundamentação vinculada, restrito a situações em que se verifica a existência dos vícios na lei indicados.

2. Afasta-se a violação do art. 535 do CPC quando o decisório está claro e suficientemente fundamentado, decidindo integralmente a controvérsia.

(...)

4. Agravo regimental desprovido" (AgRg no Ag 1.176.665/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 10/5/2011, DJe 19/5/2011).

"RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. PRECLUSÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. TRANSAÇÃO E PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. PRODUÇÃO DE PROVAS. CRITÉRIO DO MAGISTRADO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE. RECURSO IMPROVIDO.

1. Os embargos de declaração consubstanciam-se no instrumento processual destinado à eliminação, do julgado embargado, de contradição, obscuridade ou omissão sobre tema cujo pronunciamento se impunha pelo Tribunal, não se prestando para promover a reapreciação do julgado.

(...)

6. Recurso improvido." (REsp 1.134.690/PR, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, Terceira Turma, julgado em 15/2/2011, DJe 24/2/2011).

Na hipótese dos autos, o tribunal de origem assim consignou:

"(...)

Assim, como a rescisão se dá em virtude de um inadimplemento

contratual do réu, deve ser devolvido ao adquirente o valor integralmente pago.

(...)

Quanto ao dano moral, é evidente que a hipótese em comento ultrapassou o mero aborrecimento, haja vista que a parte autora enfrentou uma verdadeira via crucis até aqui para ver seu direito restabelecido. Sem contar com a frustração da expectativa que tinha em estar adquirindo um imóvel livre e desembaraçado, conforme constou do recibo de sinal.

No que se refere ao quantum, embora não deva o valor da reparação constituir causa de enriquecimento ilícito, não é menos verdade que deve indicar um juízo de reprovação, a fim impor maior responsabilidade ao prestador de serviço.

Para efeitos da quantificação da indenização devem ser observados dois critérios: o primeiro, traduzido na tentativa de substituição da dor e do sofrimento por uma compensação financeira; o segundo, em uma sanção com caráter educativo, para estabelecer um temor, e por isso trazer uma maior responsabilidade.

(...)

Dessa forma, considerando as peculiaridades do caso, considero adequado o valor arbitrado" (fls. 279/280 e-STJ).

Desse modo, rever a conclusão do tribunal local demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

Ademais, 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:

"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 à espécie da Súmula nº 568/STJ.

Verifica-se que as razões do presente recurso são insuficientes para infirmar os fundamentos da decisão atacada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.974.518 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0271306-0

Número de Origem:

0046172-10.2016.8.19.0042 00461721020168190042 202124507118

Sessão Virtual de 16/08/2022 a 22/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

AGRAVADO : MARCELO DA SILVA SAMPAIO

AGRAVADO : MARIA CLAUDIA MARQUES SAMPAIO

ADVOGADO : LUIZ RICARDO MONTEIRO COSTA - RJ105360

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

AGRAVADO : MARCELO DA SILVA SAMPAIO

AGRAVADO : MARIA CLAUDIA MARQUES SAMPAIO

ADVOGADO : LUIZ RICARDO MONTEIRO COSTA - RJ105360

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/08/2022 a 22/08/2022, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 23 de agosto de 2022