



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2267897 - SP (2022/0393793-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RIVIERA BRASIL NEGOCIOS E PARTICIPACOES EMPRESARIAIS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL BRAJAL VEIGA - SP258449
LUIS FELIPE SPINELLI - SP330015
FLAVIA BOTTA - SP351859
NATALIA BLEY CAIRO - SP406587
CARLOS EDUARDO DE MORAES CORRÊA - SP414126
LETÍCIA BASSOLI ROSSI - SP427517
AGRAVADO : MARCELO PERRONE SZNIFER
ADVOGADOS : FERNANDO FABIANI CAPANO - SP203901
MARCO FABRÍCIO VIEIRA - SP179862
INTERES. : ESTRASBURGO INCORPORACAO SPE LTDA
INTERES. : RIVIERA SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : VSP ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA
OUTRO NOME : VESPOLI ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal *a quo*, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

2. As Turmas que compõem a Segunda Seção deste Superior Tribunal firmaram entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, é

aplicável o prazo decenal contado a partir da resolução.

3. 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 28/11/2023 a 04/12/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de dezembro de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2267897 - SP (2022/0393793-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RIVIERA BRASIL NEGOCIOS E PARTICIPACOES
EMPRESARIAIS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL BRAJAL VEIGA - SP258449
LUIS FELIPE SPINELLI - SP330015
FLAVIA BOTTA - SP351859
NATALIA BLEY CAIRO - SP406587
CARLOS EDUARDO DE MORAES CORRÊA - SP414126
LETÍCIA BASSOLI ROSSI - SP427517
AGRAVADO : MARCELO PERRONE SZNIFER
ADVOGADOS : FERNANDO FABIANI CAPANO - SP203901
MARCO FABRÍCIO VIEIRA - SP179862
INTERES. : ESTRASBURGO INCORPORACAO SPE LTDA
INTERES. : RIVIERA SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : VSP ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA
OUTRO NOME : VESPOLI ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal *a quo*, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

2. As Turmas que compõem a Segunda Seção deste Superior Tribunal firmaram entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, é

aplicável o prazo decenal contado a partir da resolução.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RIVIERA BRASIL NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA. (RIVIERA) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

PROCESSUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. (e-STJ, fl. 541).

Nas razões do presente inconformismo, insiste a agravante nos seus argumentos anteriormente expendidos no recurso especial acerca **(1)** da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional com a rejeição dos embargos de declaração sem a análise de argumentos relevantes em relação à existência de coisa julgada limitando o valor da indenização; e **(2)** de que é trienal o prazo prescricional para a pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 564).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

(1) Da ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC

Nas razões do seu recurso, RIVIERA alegou a violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC em virtude da omissão do acórdão recorrido acerca de suas alegações a respeito da existência de coisa julgada limitando o valor da indenização.

Contudo, verifica-se que o TJSP se pronunciou sobre o tema consignando a inexistência de coisa julgada no caso sob o entendimento de que a questão da rescisão

do contrato com a consequente devolução de valores não foi objeto da ação anterior, confira-se:

Por fim, descabe a alegação de coisa julgada material, considerando que na ação n. 0025663-31.2011.8.26.0562 não se discutiu a pretensão de rescisão do contrato com a restituição dos valores pagos. (e-STJ, fl. 444)

Assim, conforme anteriormente dito, inexistem os vícios elencados nos arts. 489 e 1.022 do NCPD, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente, visando a rediscutir matéria que já foi analisada.

A coisa julgada foi analisada pelo acórdão recorrido e afastada de forma suficientemente fundamentada.

Lembre-se que a jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

(2) Do prazo prescricional

RIVIERA defende que o prazo prescricional para devolução da comissão de corretagem é trienal, contado a partir da assinatura do contrato.

Ocorre que, como demonstrado na decisão agravada, a jurisprudência desta Corte entende que, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa do vendedor, é aplicável o prazo decenal contado a partir da resolução.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 938 DO STJ. PRESCRIÇÃO DECENAL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. COMPATIBILIDADE DE PEDIDOS. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. 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. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. "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" (AgInt no AREsp 1.864.106/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA,

TERCEIRA TURMA, DJe de 14/12/2021).

3. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o atraso na entrega das chaves, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC/2002, e não a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC/2002. Precedentes. Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no REsp n. 2.047.767/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023.)

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 nºs 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. (AglInt 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.)

Anote-se que o precedente acima citado aponta bem a distinção de tratamento dada à prescrição trienal prevista no Tema 938/STJ dos casos como o presente, isto é, em que a resolução contratual decorre da culpa da vendedora.

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.267.897 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0393793-1

Número de Origem:

00256633120118260562 10037529120218260562 1003752912021826056250000 20210000812889
20210000911916 256633120118260562

Sessão Virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RIVIERA BRASIL NEGOCIOS E PARTICIPACOES EMPRESARIAIS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL BRAJAL VEIGA - SP258449

LUIS FELIPE SPINELLI - SP330015

FLAVIA BOTTA - SP351859

NATALIA BLEY CAIRO - SP406587

CARLOS EDUARDO DE MORAES CORRÊA - SP414126

LETÍCIA BASSOLI ROSSI - SP427517

AGRAVADO : MARCELO PERRONE SZNIFER

ADVOGADOS : FERNANDO FABIANI CAPANO - SP203901

MARCO FABRÍCIO VIEIRA - SP179862

INTERES. : ESTRASBURGO INCORPORACAO SPE LTDA

INTERES. : RIVIERA SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : VSP ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

OUTRO : VESPOLI ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA
NOME

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RIVIERA BRASIL NEGOCIOS E PARTICIPACOES EMPRESARIAIS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL BRAJAL VEIGA - SP258449

LUIS FELIPE SPINELLI - SP330015

FLAVIA BOTTA - SP351859

NATALIA BLEY CAIRO - SP406587

CARLOS EDUARDO DE MORAES CORRÊA - SP414126

LETÍCIA BASSOLI ROSSI - SP427517

AGRAVADO : MARCELO PERRONE SZNIFER

ADVOGADOS : FERNANDO FABIANI CAPANO - SP203901

MARCO FABRÍCIO VIEIRA - SP179862

INTERES. : ESTRASBURGO INCORPORACAO SPE LTDA

INTERES. : RIVIERA SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : VSP ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

OUTRO : VESPOLI ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA
NOME

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/11/2023 a 04 /12/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 05 de dezembro de 2023