



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2115135 - SP (2023/0451055-3)

RELATOR : MINISTRO CARLOS CINI MARCHIONATTI
(DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS)

AGRAVANTE : MZM PARTICIPACOES FC LTDA

AGRAVANTE : KENNEDY PARK INCORPORACAO SPE LTDA

OUTRO NOME : MZM KENNEDY PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA

ADVOGADOS : JOAO ROGERIO ROMALDINI DE FARIA - SP115445
PATRICIA MARIA MENDONÇA DE ALMEIDA FARIA -
SP233059

AGRAVADO : IGOR ROBERTO COLLARO

AGRAVADO : VANICE DARU COLLARO

ADVOGADOS : HIGOR ZAKEVICIUS ALVES - SP330453
ROBSON ALVES ZAKEVICIUS - SP333139
RAPHAEL VIEIRA DA COSTA - SP383807

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. AFASTAMENTO DO TEMA N. 938/STJ. MARCO TEMPORAL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. INADIMPLÊNCIA DO VENDEDOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. *QUANTUM*. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento. A decisão agravada considerou inaplicável o prazo prescricional previsto no Tema 938/STJ, para demandas que visam a devolução da comissão de corretagem, quando a causa de pedir é a resolução do contrato por inadimplemento do vendedor e, também, entendeu que não é possível a alteração do valor da condenação ao pagamento da verba honorária por encontrar óbice na Súmula n. 7/STJ.

2. O Tribunal de origem afastou a prescrição em relação à comissão de corretagem, em consonância com a jurisprudência do STJ, aplicando a Súmula 83/STJ e não alterou o *quantum* do valor da condenação ao pagamento de honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o prazo prescricional para a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, em caso de resolução contratual por inadimplemento do vendedor, tem início após a resolução do contrato, sendo inaplicável o prazo trienal do Tema 938/STJ.

4. Outra questão em discussão é a possibilidade de revisão do valor da condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais, à luz da Súmula 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O STJ entende que, em demandas objetivando a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, quando a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional tem início após a resolução do contrato, sendo inaplicável o prazo trienal previsto no Tema 938/STJ.

6. A alteração do valor da condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais esbarra na Súmula 7/STJ, que impede o reexame de matéria fático-probatória em recurso especial.

IV. 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 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de fevereiro de 2025.

Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2115135 - SP (2023/0451055-3)

RELATOR : MINISTRO CARLOS CINI MARCHIONATTI
(DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS)

AGRAVANTE : MZM PARTICIPACOES FC LTDA

AGRAVANTE : KENNEDY PARK INCORPORACAO SPE LTDA

OUTRO NOME : MZM KENNEDY PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA

ADVOGADOS : JOAO ROGERIO ROMALDINI DE FARIA - SP115445
PATRICIA MARIA MENDONÇA DE ALMEIDA FARIA -
SP233059

AGRAVADO : IGOR ROBERTO COLLARO

AGRAVADO : VANICE DARU COLLARO

ADVOGADOS : HIGOR ZAKEVICIUS ALVES - SP330453
ROBSON ALVES ZAKEVICIUS - SP333139
RAPHAEL VIEIRA DA COSTA - SP383807

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. AFASTAMENTO DO TEMA N. 938/STJ. MARCO TEMPORAL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. INADIMPLÊNCIA DO VENDEDOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. *QUANTUM*. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento. A decisão agravada considerou inaplicável o prazo prescricional previsto no Tema 938/STJ, para demandas que visam a devolução da comissão de corretagem, quando a causa de pedir é a resolução do contrato por inadimplemento do vendedor e, também, entendeu que não é possível a alteração do valor da condenação ao pagamento da verba honorária por encontrar óbice na Súmula n. 7/STJ.

2. O Tribunal de origem afastou a prescrição em relação à comissão de corretagem, em consonância com a jurisprudência do STJ, aplicando a Súmula 83/STJ e não alterou o *quantum* do valor da condenação ao pagamento de honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o prazo prescricional para a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, em caso de resolução contratual por inadimplemento do vendedor, tem início após a resolução do contrato, sendo inaplicável o prazo trienal do Tema 938/STJ.

4. Outra questão em discussão é a possibilidade de revisão do valor da condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais, à luz da Súmula 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O STJ entende que, em demandas objetivando a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, quando a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional tem início após a resolução do contrato, sendo inaplicável o prazo trienal previsto no Tema 938/STJ.

6. A alteração do valor da condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais esbarra na Súmula 7/STJ, que impede o reexame de matéria fático-probatória em recurso especial.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por MZM PARTICIPAÇÕES FC LTDA. e KENNEDY PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA. contra decisão que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 563-568):

Trata-se de recurso especial interposto por MZM PARTICIPAÇÕES FC LTDA., com fundamento na alínea a e c do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 397):

APELAÇÃO - Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual. Cerceamento de defesa, diante do julgamento antecipado da lide sem a realização das provas orale pericial - Afastado- Ilegitimidade de parte passiva da Mzm Participações. Afastada. Ilegitimidade das corrés com relação à restituição da taxa de corretagem. Afastada - Prescrição da pretensão com relação à cobrança da taxa de corretagem. Afastada - Aplicação das normas atinentes ao CDC, como a inversão do ônus da prova. Solidariedade das corrés. Rescisão contratual. Acolhimento -Ressarcimento dos valores despendidos pelos autores. Acolhimento - Cláusulas 10.02 e 10.03, afastadas no que toca à previsão de novo prazo suplementar de tolerância pelo atraso, posto que o prazo (prorrogado) de 180 dias (cláusula 10.01), já contempla casos fortuitos ou força maior- Culpa dos autores pela rescisão - Afastada - Indenização compensatória e moratórias devidas, todavia até a data da citação - Sentença reformada neste ponto - Retenção de 25% do valor pago - Afastado, culpa pela rescisão por conta das rés- Verba honorária mantida. Sentença de

parcial procedência, pontualmente reformada. RECURSO DESPROVIDO.
Aplicação do art. 85 inciso 11 do CPC.

Nas razões do recurso especial, a recorrente indicou violação aos arts. 206, § 3º, V, do CC e 85, § 2º, do CPC/2015, sustentando: (i) prescrição da pretensão de restituição do valor relativo à comissão de corretagem e; ii) necessidade de redução do valor da condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais.

Contrarrazões. (e-STJ, fls. 532-542).

O processamento do apelo especial foi admitido pela Corte de origem (e-STJ, fls. 548-556), ascenderam os autos ao Superior Tribunal de Justiça.

Brevemente relatado, decido.

De início, quanto à ocorrência da prescrição em relação à devolução da comissão de corretagem, esta Corte tem orientação no sentido de que, nas demandas objetivando a devolução da comissão de corretagem em que a causa de pedir é a resolução do contrato em razão do inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal previsto no Tema 938/STJ.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. JULGAMENTO FORA DOS LIMITES DA LIDE. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESSARCIMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 E 356 DO STF. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. CONFORMIDADE ENTRE O ARESTO IMPUGNADO E O ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, "o vício de julgamento extra petita não se vislumbra na hipótese do juízo a quo, adstrito às circunstâncias fáticas (causa de pedir remota) e ao pedido constante nos autos, proceder à subsunção normativa com amparo em fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelo autor e refutados pelo réu. O julgador não viola os limites da causa quando reconhece os pedidos implícitos formulados na inicial, não estando restrito apenas ao que está expresso no capítulo referente aos pedidos, sendo-lhe permitido extrair da interpretação lógico - sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda, aplicando o princípio da equidade" (AgInt no REsp n. 1.823.194/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/2/2022, DJe 17/2/2022), o que foi observado pela Justiça local.

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.

4. No caso, a Corte de origem concluiu que a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem por

causa do abuso na cobrança da verba discutida, mas sim com fundamento em rescisão contratual decorrente do atraso na entrega do empreendimento, motivo pelo qual incidiria a prescrição decenal.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

7. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi observado pela Corte local.

Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

8. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 7, 83 e 211 do STJ e 282 e 356 do STF.

9. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.159.012/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/10/2022, DJe de 3/11/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. CADEIA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS. CORRÉS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MATÉRIA DE FATO. INADIMPLEMENTO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

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

[...]

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.853.761/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021.)

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 1737992/RO, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 23/08/2019 e EDcl no AgInt no AREsp 1220381/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 restitutória 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 1220381/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 n. 1.587.903/MA, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 3/3/2020.)

Nessa linha, o Tribunal de origem não destoa do entendimento desta Corte, enquanto fundamentou a devolução integral dos valores pagos e afastou a alegada prescrição em relação à comissão de corretagem, nos seguintes termos(e-STJ, fls. 404-406):

Afasto também a alegação das corrés acerca da responsabilidade sobre a devolução do pagamento da comissão decorretagem. A rescisão da avença, somente ocorreu por culpa exclusivadelas, portanto a rescisão remete as partes ao "status quo ante".

[...]

Afasto, a alegação de prescrição trienal, acerca da devolução da comissão de corretagem.

Tal verba é devida a título de reparação de danos, porque as rés deram causa a rescisão da avença. Inaplicável ao caso concreto a prescrição suscitada. O valor da devolução não tem por escopo a ilegalidade na cobrança da taxa, mas na resolução da avença, na qual repito, por culpa exclusiva das rés. A indenização do prejuízo abrange igualmente o valor desta verba paga pelos compradores.

Dessa forma, quanto ao ponto, incide o comando da Súmula 83 do STJ.

Por fim, conforme a jurisprudência desta Corte, a alteração do valor da condenação ao pagamento da verba honorária sucumbencial esbarra na Súmula 7/STJ.

Ilustrativamente:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SERVIDOR PÚBLICO ESTADUAL. AGENTE FISCAL. TRANSPOSIÇÃO DE CARGO. AUDITOR FISCAL. TEMA APRECIADO SOB ENFOQUE EMINENTEMENTE CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. OFENSA À COISA JULGADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PEDIDO DE REDUÇÃO. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA MANTIDA.

1. O acórdão impugnado possui como fundamento matéria eminentemente constitucional, porquanto o deslinde da controvérsia deu-se à luz do art. 37, II, da Constituição da República, bem como na inconstitucionalidade do art. 156, § 2º, da Lei Complementar Estadual 92/2002, que estendia aos inativos a transposição feita aos ativos do cargo de Agente Fiscal para Auditor Fiscal.

2. Desse modo, a modificação do acórdão descabe na via estreita do Recurso Especial, pois implica usurpação da competência do Supremo

Tribunal Federal.

3. Ademais, quanto aos limites subjetivos e objetivos da coisa julgada, também sua apreciação não é permitida pelo STJ na via do Recurso Especial, pois infringe o disposto no enunciado da Súmula 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o quantum da verba honorária, em razão da sucumbência processual, está sujeito a critérios de valoração delineados na lei processual. Sua fixação é ato próprio dos juízos das instâncias ordinárias, e só pode ser alterada em Recurso Especial quando tratar de valor irrisório ou exorbitante, o que não se configura.

5. Dessa forma, modificar o entendimento proferido pelo aresto confrontado implica reexame da matéria fático-probatória, o que é obstado ao STJ, conforme sua Súmula 7: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial." 6. Agravo Interno não provido.

(AgInt no AREsp 1777064/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/05/2021, DJe 01/07/2021)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE SEGURO OBRIGATÓRIO (DPVAT). HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. VALOR. REVISÃO. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. MULTA. AGRAVO INTERNO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que o § 8º do art. 85, transmite regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo.

Precedente: (REsp 1746072/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/02/2019, DJe 29/03/2019).

2. O reexame dos critérios fáticos levados em consideração para fixar os honorários advocatícios, em princípio, é inviável em sede de recurso especial, ante o teor da Súmula 7 do STJ.

3. É manifestamente inadmissível o agravo interno que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1846629/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2020, DJe 18/12/2020)

Ante do exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte recorrida em 2% sobre o valor atualizado da condenação.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Em suas razões (e-STJ, fls. 573-583), o agravante repisa as alegações constante no recurso especial, no sentido de violação do Tema 938/STJ e aos art. 206, § 3º, inciso V do Código Civil e art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Requer, assim, a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação do agravo interno pelo colegiado.

A parte apresentou impugnação ao recurso.

Por manter a decisão agravada, submeto o feito à Terceira Turma.

É o relatório.

VOTO

Da leitura das razões recursais, constata-se que o agravante não trouxe nenhuma argumentação capaz de ensejar a alteração do entendimento firmado na decisão monocrática já proferida.

Consoante consta na decisão agravada, nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal, não se aplica o prazo prescricional previsto no Tema n. 938/STJ nas demandas que tem como objetivo a devolução da comissão de corretagem em que a causa de pedir é a resolução do contrato em razão do inadimplemento do vendedor, sendo que o prazo prescricional de pretensão da restituição dos valores tem início após a resolução.

No caso, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem se encontra em consonância com a jurisprudência desta Corte, afastando a prescrição em relação à comissão de corretagem, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

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.

(AgInt 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. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO EXPRESSIVO E PECULIARIDADES PRESENTES. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. DANOS MORAIS. VALOR ADEQUADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. "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 REsp 1.853.761/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021).

2. "No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial" (AgInt no REsp 1.684.875/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe de 30/10/2017).

3. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não se mostra irrisório nem desproporcional aos danos suportados pela parte autora, considerando o atraso por período expressivo e ocorrência de fatos que impedem a construção de casa no lote objeto de compra e venda.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.059.554/AC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

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 1737992/RO, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 23/08/2019 e EDcl no AgInt no AREsp 1220381/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 1220381/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 n. 1.587.903/MA, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 3/3/2020.)

No tocante à alteração do valor da condenação ao pagamento da verba honorário sucumbencial, a jurisprudência desta Corte em diversos julgados vem entendendo que a alteração do *quantum* da verba honorária em razão da sucumbência processual encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE SEGURO OBRIGATÓRIO DPVAT. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. VALOR. REVISÃO. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO RAZOÁVEL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que o § 8º do art. 85, transmite regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo.

Precedente: (REsp 1746072/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/02/2019, DJe 29/03/2019).

2. O reexame dos critérios fáticos levados em consideração para fixar os honorários advocatícios, em princípio, é inviável em sede de recurso especial, ante o teor da Súmula 7 do STJ.

3. O dissídio jurisprudencial não foi devidamente demonstrado à míngua do indispensável cotejo analítico.

4. Não se mostra excessiva a majoração dos honorários advocatícios em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias ordinárias, na forma do art. 85, §11, do CPC/2015. Precedentes.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.810.980/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DECISÃO UNIPessoal Suficientemente fundamentada. Nulidade. Inexistência. Recurso Especial. Fundamentação adequada. Compreensão da controvérsia viabilizada. Impugnação do fundamento do acórdão recorrido. Inaplicabilidade da Súmula nº 284 do STF. Elementos para fixação da verba honorária. Irrisoriedade ou exorbitância. Não verificadas. Reexame de fatos e provas. Impossibilidade. Incidência da Súmula nº 7 do STJ. Majoração de verba em desfavor de quem sagrou-se vitorioso. Impossibilidade. Agravo interno parcialmente provido.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não há se falar em deficiência de fundamentação da decisão recorrida, na medida em

que as conclusões por ela adotadas foram alicerçadas em argumentos claros, tendo o decisum inclusive destacado excertos do recurso especial e do acórdão recorrido para amparar suas razões. Ademais, a fundamentação sucinta, mas suficiente, não pode ser confundida com ausência de motivação.

3. O recurso especial também foi suficientemente fundamentado, visto que as razões expendidas viabilizaram a plena compreensão da controvérsia e atacaram o argumento mencionado na decisão monocrática quanto a prova testemunhal. Inaplicabilidade, portanto, da Súmula nº 284 do STF.

4. Quanto aos honorários advocatícios, o STJ tem entendimento de que, não obstante o grau de subjetivismo que envolva a fixação do valor dos honorários advocatícios, devem-se considerar os balizadores previstos no art. 20, § 3º, a, b e c, e § 4º, do CPC/73 (grau de zelo do profissional, lugar da prestação de serviço, natureza da causa, atuação do profissional e tempo despendido para as causas que não houve condenação).

5. Somente se conhece da matéria atinente ao valor dos honorários advocatícios contratuais arbitrados pelas instâncias ordinárias quando se mostrar teratológico, isto é, de tal forma elevado que se considere ostensivamente exorbitante, ou a tal ponto ínfimo, que, em si, objetivamente deponha contra a dignidade do advogado.

6. Alterar as conclusões do acórdão impugnado quanto a adequação do valor arbitrado a título de honorários advocatícios sucumbenciais exigiria inviável incursão fático-probatória, em afronta a Súmula nº 7 do STJ. Precedentes.

7. Não há que se falar em majoração da verba honorária em desfavor da parte que se sagrou vitoriosa.

8. Agravo interno parcialmente provido, apenas para afastar a incidência da Súmula nº 284 do STF e a majoração dos honorários advocatícios.

(AgInt no AREsp n. 1.487.241/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe de 14/8/2020.)

Assim, em face da ausência de subsídio capaz de alterar a decisão agravada, deve ser ela integralmente mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.115.135 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0451055-3

Número de Origem:
10117365320218260554

Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro CARLOS CINI MARCHIONATTI (DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MZM PARTICIPACOES FC LTDA
RECORRENTE : KENNEDY PARK INCORPORACAO SPE LTDA
OUTRO NOME : MZM KENNEDY PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA
ADVOGADOS : JOAO ROGERIO ROMALDINI DE FARIA - SP115445
PATRICIA MARIA MENDONÇA DE ALMEIDA FARIA - SP233059
RECORRIDO : IGOR ROBERTO COLLARO
RECORRIDO : VANICE DARU COLLARO
ADVOGADOS : HIGOR ZAKEVICIUS ALVES - SP330453
ROBSON ALVES ZAKEVICIUS - SP333139
RAPHAEL VIEIRA DA COSTA - SP383807
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MZM PARTICIPACOES FC LTDA
AGRAVANTE : KENNEDY PARK INCORPORACAO SPE LTDA
OUTRO NOME : MZM KENNEDY PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA
ADVOGADOS : JOAO ROGERIO ROMALDINI DE FARIA - SP115445
PATRICIA MARIA MENDONÇA DE ALMEIDA FARIA - SP233059

AGRAVADO : IGOR ROBERTO COLLARO
AGRAVADO : VANICE DARU COLLARO
ADVOGADOS : HIGOR ZAKEVICIUS ALVES - SP330453
ROBSON ALVES ZAKEVICIUS - SP333139
RAPHAEL VIEIRA DA COSTA - SP383807

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, 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 Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de fevereiro de 2025