

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.871.023 - SP (2020/0089581-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : _____
RECORRENTE : _____
ADVOGADO : LILIAN REGINA IOTI HENRIQUE GASPAR - SP247752
RECORRIDO : _____ INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : _____ S/A
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF contra acórdão do TJSP assim ementado (e-STJ fl. 244):

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inexistência de caso fortuito ou força maior. Mora configurada. Taxa SATI. Prescrição trienal. Questão decidida pelo C. STJ com o julgamento do REsp 1551956/SP pelo rito do recurso repetitivo. Contrato firmado em 23.03.2012 e ação ajuizada em 04.10.2016. Pretensão de restituição dos valores pagos a título de taxa SATI que se encontra prescrita. Rescisão por culpa da requerida que implica devolução da totalidade das parcelas pagas. Lucros cessantes que não podem ser cumulados com multa contratual, sob pena de bis in idem. Danos morais não configurados. Recursos improvidos.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 325/327).

Nas razões apresentadas (e-STJ fls. 264/279), os recorrentes apontam divergência interpretativa e ofensa ao art. 205 do CC/2002, uma vez que incidiria a prescrição decenal na pretensão de repetição dos valores gastos pelos consumidores com o pagamento de despesas de comissão de corretagem e de tarifa SATI, porque a causa de pedir seria o inadimplemento contratual das vendedoras, e não a abusividade no repasse desses encargos aos compradores.

Apontam desrespeito aos arts. 389 e 402 do CC/2002, pois teriam direito à indenização por aluguéis, devido ao transcurso do prazo de entrega das obras. Nesse contexto, requerem a reforma do aresto impugnado, a fim de incluir os lucros cessantes na condenação da empresa.

Aduzem dissídio jurisprudencial e contrariedade ao art. 186 do CC/2002, pois fariam jus à indenização por danos morais, com fundamento no atraso na entrega das obras.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 331/333).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 347/349).

É o relatório.

Decido.

GMACF 15.4

REsp 1871023

C54254215511329045241<@

C5841318030=4032212122@

2020/0089581-4

Documento

Página 1 de 8

Superior Tribunal de Justiça

No julgamento do REsp n. 1.551.956/SP, sob o rito do art. 1.040 do CPC/2015 (CPC/1973, art. 543-C), a Segunda Seção desta Corte Superior concluiu pela incidência da prescrição trienal na pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem com fundamento na abusividade da cobrança do encargo, contada a partir da

data da celebração do contrato. A propósito:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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).

1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n.

1. 360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga.

2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato.

2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp n. 1.551.956/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016.)

Ocorre que no caso, a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de tarifa SATI por causa da abusividade da cobrança dessas verbas. Em verdade, os compradores intentam a repetição das referidas despesas de intermediação imobiliária, com fundamento na mora das empresas vendedoras quanto à entrega das obras.

Por sua vez, a Corte local, concluiu que nessa hipótese também incidiria a prescrição trienal (CC/2002, art. 206, § 3º, IV). Confira-se o seguinte excerto (e-STJ fls. 245/247):

No caso, é incontroverso que a previsão de entrega do imóvel era abril de 2015 (fl. 35). Assim, o imóvel deveria ter sido entregue em outubro de 2015, computado o prazo de tolerância de 180 dias (fl. 50).

Contudo, os autores foram notificados acerca de atraso na obra, sendo o novo prazo estimado para expedição do habite-se agosto de 2016, e sequer há notícia de que tenha sido expedido. Portanto, evidente a configuração de inadimplemento por parte da vendedora.

(...)

GMACF 15.4

REsp 1871023

C54254215511329045241<@

C5841318030=4032212122@

2020/0089581-4

Documento

Página 2 de 8

Superior Tribunal de Justiça

O C. Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp 1551956/SP pelo rito do recurso repetitivo, fixou a tese jurídica acerca da prescrição da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI a ser observada pelos tribunais locais nos seguintes termos: "TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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 - Rel. Ministro Paulo De Tarso Sanseverino - Segunda Seção - julgado em 24/08/2016 - DJe 06/09/2016).

No caso, o contrato de prestação de serviço de intermediação imobiliária foi firmado em março de 2012, tendo os pagamentos sido realizados pelos autores no mesmo ano, no entanto, esta ação foi proposta somente em 04.10.2016, ou seja, após transcorrido o prazo prescricional trienal.

Portanto, a pretensão dos autores encontra-se prescrita, sendo de rigor a extinção do feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, NCPC (art. 269, IV, CPC/73)

Entretanto, tal entendimento dissente da orientação firmada nesta Corte Superior, no sentido de que o prazo prescricional para postular o reembolso de despesas de intermediação imobiliária com base no atraso na entrega da obra é decenal. Sobre o tema:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVL. CPC/2015. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS, COMISSÃO DE CORRETAGEM E SATI. PRESCRIÇÃO INOCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL SOBRE A RESOLUÇÃO JUDICIAL DO CONTRATO NO CASO. DISTINÇÃO COM A HIPÓTESE DE PRESCRIÇÃO TRIENAL DO TEMA 938/STJ. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da prescrição das pretensões restitutorias decorrentes da resolução de promessa de compra e venda por atraso na entrega do imóvel.
2. Nos termos da Súmula 543/STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".
3. Caso concreto em que a resolução foi pleiteada com base na culpa da incorporadora, sendo cabível, portanto, a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da referida súmula.
4. No julgamento do Tema 938/STJ, esta Corte Superior concluiu pela 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. Distinção entre a pretensão restitutória abordada no Tema 938/STJ (fundada na abusividade de cláusula contratual) e a pretensão restitutória do caso dos autos (fundada na resolução do contrato por inadimplemento da incorporadora). Doutrina sobre o tema da pretensão restitutória decorrente da resolução do contrato.
6. Inaplicabilidade do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da SATI tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora.
7. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS.

GMACF 15.4

REsp 1871023

C54254215511329045241<@

C5841318030=4032212122@

2020/0089581-4

Documento

Página 3 de 8

Superior Tribunal de Justiça

(REsp n. 1.737.992/RO, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/8/2019, DJe 23/8/2019.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL NÃO ENTREGUE NA DATA ACORDADA. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. DEVOUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL AGRAVO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte firmou entendimento de que "nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02, com prazo de três anos" (REsp n. 1.280.825/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 27/6/2018, DJe 2/8/2018).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.729.847/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/10/2018, DJe 5/10/2018.)

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.

(...)

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 202/2020, DJe 3/3/2020.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO INDEVIDA. ROMPIMENTO DO CONTRATO POR INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO DECENAL.

GMACF 15.4

REsp 1871023

C54254215511329045241<@

C5841318030=4032212122@

2020/0089581-4

Documento

Página 4 de 8

Superior Tribunal de Justiça

ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.337.747/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 13/8/2019, DJe 19/8/2019.)

Em tais condições, impõe-se a devolução dos autos à origem, para que a análise da questão seja feita à luz da jurisprudência do STJ, isto é, observando-se a incidência da prescrição decenal na pretensão de repetição das despesas de intermediação imobiliária com fundamento no inadimplemento contratual das vendedoras.

Segundo a jurisprudência consolidada nesta Corte Superior, o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais, em se tratando do atraso na entrega da obra. É necessária a existência de um *plus*, uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANO MORAL. CARACTERIZAÇÃO. INSUFICIENTE. INDENIZAÇÃO AFASTADA. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o mero atraso na entrega de obra não é suficiente para caracterizar ilícito indenizável.

2. No caso dos autos, contrariando o entendimento desta Corte, o Tribunal de origem fundamentou a condenação aos danos morais tão somente na entrega fora do prazo estabelecido, por considerar que tal fato teria suplantado o conceito de aborrecimentos e dissabores inerentes à vida em sociedade.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 958.095/SE, de minha Relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 7/11/2017, DJe 14/11/2017.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais.

2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 570.086/PE, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 27/10/2015.)

Cabe ser analisado, portanto, se, no caso concreto, o descumprimento

GMACF 15.4

REsp 1871023

C54254215511329045241<@

C5841318030=4032212122@

2020/0089581-4

Documento

Página 5 de 8

Superior Tribunal de Justiça

contratual ultrapassou o mero dissabor, devendo-se levar em conta, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido, para que não incida a vedação da Súmula n. 7/STJ.

O aresto impugnado concluiu que o atraso na entrega das chaves da unidade não teria provocado abalos morais nos recorrentes, consoante se extrai do seguinte excerto (e-STJ fl. 247):

Este Egrégio Tribunal de Justiça, e particularmente esta 4ª Câmara de Direito Privado, tem entendimento predominante no sentido de que, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. É que o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano do homem médio e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana nem, por si só, conduz ao dano moral (Apelação Cível nº 0038579-91.2011.8.26.0564, São Bernardo do Campo, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 14.06.2012).

E, no caso concreto, não se vislumbra transtorno excepcional e maior do que aqueles inseridos nos riscos da compra de imóvel em construção, razão pela qual foi bem afastada na r. sentença a pretensão de danos morais deduzida pelo autor. Nesse contexto, cumpre frisar que não há nenhum elemento nos autos que corrobore a alegação do coautor _____ no sentido de que o atraso dificultou a convivência com sua filha menor.

Rever o entendimento do acórdão recorrido, quanto à configuração dos danos morais, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

Assim, estabelecida a premissa fática de que o inadimplemento contratual não teria provocado abalos morais na parte recorrente.

Em tais circunstâncias, estando o aresto impugnado no mesmo sentido da jurisprudência pacífica do STJ, incide na espécie o verbete da Súmula n. 83 do STJ, que se aplica como óbice tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

De outro lado, a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que "a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes" (REsp n. 1.635.428/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/5/2019, DJe 25/6/2019).

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. TEMA REPETITIVO N. 970.

GMACF 15.4

REsp 1871023

C54254215511329045241<@

C5841318030=4032212122@

2020/0089581-4

Documento

Página 6 de 8

Superior Tribunal de Justiça

1. Tema Repetitivo n. 970: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes." 2. No caso, a decisão agravada deve ser parcialmente reconsiderada para, em novo exame desta parte do recurso especial, afastar a condenação da ora agravante ao pagamento dos lucros cessantes.

3. Agravo interno parcialmente provido para reconsiderar em parte a decisão agravada, e, nessa extensão, dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.243.220/GO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/8/2019, DJe 12/9/2019.)

O TJSP concluiu que (e-STJ fl. 246):

No caso em apreço, apesar da mora da vendedora, não era mesmo possível a condenação da requerida pelos lucros cessantes, pois, se fixada concomitantemente com a aplicação da multa pelo inadimplemento, configura enriquecimento ilícito e "*bis in idem*", já que ambas decorrem do mesmo fato, qual seja, o atraso na entrega da obra.

Estando o aresto impugnado em sintonia com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, aplica-se a Súmula n. 83/STJ, como óbice ao conhecimento do recurso interposto tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação dissonante e a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus dos quais os recorrentes não se desincumbiram.

Ante o exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nesta extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, a fim de determinar o retorno dos autos à origem para novo julgamento do recurso de apelação quanto ao pedido repetição das despesas de intermediação imobiliária, com fundamento no inadimplemento contratual das vendedoras, à luz da jurisprudência do STJ, isto é, observando-se a incidência da prescrição decenal.

Publique-se e intimem-se.

Brasília, 30 de abril de 2020.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator

GMACF 15.4

REsp 1871023

C54254215511329045241<@

C5841318030=4032212122@

2020/0089581-4

Documento

Página 7 de 8

Superior Tribunal de Justiça

GMACF 15.4

REsp 1871023

C54254215511329045241<@

C5841318030=4032212122@

2020/0089581-4

Documento

Página 8 de 8