RECURSO ESPECIAL Nº 1.773.416 - SP (2018/0267792-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	AR03 - INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	ANDREA FELICI VIOTTO - SP183027 FERNANDA GATTI MARCHESI E OUTRO(S) - SP287484 TAYSA SOTO FERREIRA - SP300713 ALINE IRIS DE OLIVEIRA ONORIO TJABBES E OUTRO(S) - SP345924
RECORRIDO	:	MARUCIA KINTSCHEV SANTANA
ADVOGADO	:	CAMILLA BENEDETTI E OUTRO(S) - SP222240

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado (fl. 405, e-STJ):

> EMENTA: Compra e venda de imóvel Rescisão a pedido do comprador - Convergência das partes quanto à resolução contratual comissão de corretagem não incidência de prescrição – montante pago a tal título devido - Restituição das quantias pagas, com retenção de 20% a favor da requerida Incidência de juros moratórios a partir do trânsito em julgado - sucumbência recíproca, com fixação de honorários a serem pagos pelas partes ao patrono da parte adversa Recurso parcialmente provido.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados pelo acórdão de fls. 416-422, e-STJ.

No recurso especial, a recorrente aponta violação aos arts. 141, 332, inciso II, 492, 926, 927, inciso III, 1.022, 1.039 e 1.040, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e artigos 422 e 884 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial.

Sustenta que "*colocou à apreciação do Poder Judiciário Paulista a tese de que o valor a ser devolvido à Recorrida em decorrência da rescisão do Compromisso deve ser atualizado monetariamente pelo índice previsto em contrato, qual seja, o INCC, sob pena de enriquecimento ilícito da Recorrida*" (fl. 434, e-STJ).

Alega que que houve contradição no acórdão recorrido "*ao determinar a distribuição recíproca do ônus da sucumbência e indeferir a maior parte dos pedidos formulados pela Recorrida*".

Aduz que, nos termos do recurso especial repetitivo nº 1.551.956/SP, a

prescrição trienal da pretensão de restituição dos valores pagos a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) pelos compromissários compradores de imóvel na planta, deve ser contada a partir da data em que foi celebrado o compromisso de venda e compra, e não a partir da assinatura da "Proposta de preço" e "Condições de pagamento", conforme entendeu a Corte de origem.

Afirma que se o Compromisso de Compra e Venda celebrado entre as partes prevê que as parcelas devidas pela recorrida deveriam ser reajustadas, mensalmente, desde o mês de assinatura do Contrato até o seu efetivo pagamento, pelo INCC-DI até a expedição do Auto de Conclusão de Obra (Habite-se), a devolução das parcelas pagas à recorrida deve se dar da mesma forma, ou seja, atualizada pelo mesmo índice que serviu de parâmetro, para ambas as partes, para o seu pagamento, qual seja, o INCC-DI (fl. 439, e-STJ).

Contrarrazões às fls. 569-597, e-STJ.

O recurso especial foi admitido na origem, conforme a decisão de fls. 598-599, e-STJ.

Delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Com efeito, verifico que procede a alegação de violação ao art. 1.022, do CPC/15, quanto à omissão do Tribunal de origem acerca das matérias suscitadas nos embargos de declaração de fls. 411-414, e-STJ.

O Tribunal de origem, instado a se pronunciar sobre os temas ali ventilados, os quais são essenciais ao deslinde da controvérsia, **não os enfrentou de forma fundamentada**, o que evidencia a negativa de prestação jurisdicional, de sorte que a via especial não pode ser aberta ante a falta de esgotamento das instâncias ordinárias, imprescindível ao trânsito do recurso excepcional.

Ademais, considerando que não cabe a esta Corte reexaminar o conteúdo do contrato firmado entre as partes, tampouco os fatos e as provas constantes dos autos, e muito menos se pronunciar sobre matérias não prequestionadas, verifico que a questão

deve ser analisada pela Corte de origem, especialmente diante dos recentes julgados juntados pela recorrente em sua petição de fls. 617-634, e-STJ, capazes de alterar a solução da controvérsia, inclusive no que diz respeito aos ônus de sucumbência.

Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para anular o acórdão dos embargos de declaração, e determinar que outro seja proferido, sanando-se a omissão nos termos acima.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora