AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.451.988 - SP (2019/0044841-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MARCELO JAMIL HUMSI
AGRAVANTE	:	SILVIA REGINA SALVADOR HUMSI
ADVOGADO	:	FÁBIO GONÇALVES DA SILVA E OUTRO(S) - SP133169
AGRAVADO	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
ADVOGADOS	:	RICARDO SORDI MARCHI E OUTRO(S) - SP154127
		FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 263, e-STJ):

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DEVOLUÇÃO DE VALORES - Compromisso de compra e venda de imóvel - Pretensão que visa a devolução do valor pago a título de assessoria imobiliária ou atividade congênere (despachante) - 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) - Precedente do STJ em procedimento de recursos repetitivos - Prescrição corretamente reconhecida - Sentença mantida - Recurso desprovido.

Os embargos de declaração foram acolhidos, adotando-se, na oportunidade, a seguinte ementa (fls. 281/283, e-STJ):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Omissão alegada - Questão relativa a apreciação do pedido indenizatório - Embargos que deve ser acolhidos para sanar omissão mas rejeitado no mérito.

Nas razões do recurso especial, os agravantes alegam, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil; 205, 394, 395 e 475, do Código Civil.

Sustentam, inicialmente, que o acórdão recorrido é omisso.

Defendem que se aplica, à espécie, o prazo prescricional de dez anos, e não o de três, por se tratar de demanda em que se discute o inadimplemento contratual.

Argumentam, por fim, que é devida a indenização pelos danos morais suportados.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 333/353, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 394/396, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula n° 568 desta Corte, dispõe que "relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

Inicialmente, no tocante às alegações de ofensa ao art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil de 2015, verifico que essas não merecem prosperar. Isso porque, consoante entendimento consolidado desta Corte, o recorrente não possui o direito de ter todos os argumentos alegados rebatidos, cabendo ao tribunal analisar e debater as questões principais para o deslinde da controvérsia.

Ademais, verifico que o Tribunal de origem analisou expressamente as questões levantadas pelos recorrentes, de modo que não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado por eles.

Dessa forma, tendo a decisão analisado de forma fundamentada as questões trazidas, não há que se falar nos vícios apontados, nos termos do acórdão cuja ementa transcrevo abaixo:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES. ABUSIVIDADE AFASTADA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 1022 do CPC/2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da

> parte recorrente.
> 2. A Corte de origem, soberana na análise das provas dos autos, concluiu que, no caso concreto, não se revestiu de abusividade a prorrogação do prazo de entrega das chaves do imóvel concedida no contrato de financiamento imobiliário Ultrapassar as conclusões do aresto impugnado, a fim de reconhecer a abusividade da prorrogação do referido prazo de entrega do empreendimento, segundo defendido pelas recorrentes no especial, demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, além de interpretação das cláusulas dos instrumentos contratuais discutidos, providências vedadas nesta sede recursal, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1317572/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 9/10/2018, DJe 15/10/2018)

O Tribunal de origem, à vista dos elementos fático-probatórios constantes dos autos, rejeitou o pedido de indenização por danos morais, em razão da ausência de prática de ato ilícito por parte da ré e, ainda, pela falta do nexo de causalidade.

Cito trecho do acórdão (fl. 283, e-STJ):

> De outra parte, fica mantido o afastamento da pretensão reparatória a título de danos morais, por absoluta ausência de ato ilícito imputável à ré, ora, embargada e, bem assim, do nexo causal.

A revisão desse entendimento demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado na via do recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

Assim:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. SÚMULA N. 83/STJ.
> 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
> 2. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, incide a Súmula n. 83/STJ.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp 1280854/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL

> GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/3/2019, DJe 15/3/2019)

Prospera, por outro lado, o pedido de afastamento de ocorrência da prescrição. Senão, vejamos.

A Corte estadual, no julgamento do recurso de apelação, aplicou a prescrição trienal ao caso dos autos, por entender que a demanda se resumia à repetição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa de serviço de assessoria imobiliária (fls. 264/265, e-STJ):

> Os autores insistem que a pretensão seria revisional, mas a verba que se pretende a devolução nada mais é do que relativa a corretagem e serviços de assessoria imobiliária ou atividade congênere (despachante), conforme recibos de fls. 45/46, teoricamente prestados pela intermediadora.
> A pretensão se enquadra, portanto, nas ações de incorporação imobiliária com pedido de repetição de indébito com fundamento no enriquecimento sem causa, ainda que baseada em cláusula de transferência da obrigação ao consumidor. O pedido principal é a restituição do valor, reputando-se indevida a transferência do encargo e não a declaração de abusividade da cláusula contratual.
> Em que pese abalizado entendimento em sentido diverso, trata-se, agora, de matéria pacificada no âmbito da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo. Confira- se, 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 1.551.956/SP, 2ª Seção, Rei. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)
>
> Adimplida a obrigação em agosto de 2008, a demanda veio a ser proposta apenas em março de 2014, quando já expirado o triênio estabelecido pelo artigo 206, parágrafo 3º, IV, do Código Civil.
>
> Escorreito o reconhecimento da prescrição, nada havendo a reparar.

Verificada a omissão no julgamento, os recorrentes interpuseram embargos de declaração, salientando que o processo envolvia, além dos pedidos de restituição da comissão de corretagem e da taxa SATI, os de condenação da requerida ao pagamento de indenização pelos danos morais e materiais (correspondentes aos aluguéis desembolsados pelos autores, face à indisponibilidade do imóvel adquirido).

Os embargos foram acolhidos, mas ficou mantida a aplicação do prazo prescricional de três anos à pretensão de reembolso dos aluguéis (fl. 282/283, e-STJ):

> De fato, o v. Acórdão embargado padece da omissão apontada, de modo que deixou, no entanto, de apreciar a questão relativa aos pedidos de danos materiais e morais.
>
> Exatamente por conta disso, os embargos declaratórios acolhidos para sanar a omissão. Todavia, em que pesem os reclamos da embargante, rejeito a pretensão.
>
> No caso em exame, conforme bem observou a r. sentença, o "habite-se" foi expedido pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto em 26/01/2010 (fl. 48), possibilitando, assim, a partir desta data o financiamento do bem. Acresça-se que eventuais problemas advindos com o financiamento deveriam ser objeto de ação judicial a partir da data supracitada, contudo, novamente se manteve inerte a parte autora, ora, embargante, acarretando a prescrição do seu

direito.

Nota-se, dessa forma, que o Tribunal de origem decidiu em desconformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual incide o prazo prescricional decenal (art. 205 do Código Civil) nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual (EREsp 1280825/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/6/2018, DJe 2/8/2018).

Nesse sentido, cito os seguintes julgados:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL NA DATA PACTUADA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE PROVAS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PRESCRIÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Os vícios a que se refere o artigo 535 do CPC/1973 são aqueles que recaem sobre ponto que deveria ter sido decidido e não o foi, e não sobre os argumentos utilizados pelas partes, sendo certo que não há falar em omissão simplesmente pelo fato de as alegações deduzidas não terem sido acolhidas pelo órgão julgador.
>
> 2. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, em sede de especial. Incidência na espécie da Súmula 211/STJ. 3. A reforma do julgado estadual no tocante à alegada exigibilidade da cobrança de saldo residual, bem como a inexistência de atraso na entrega do imóvel, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda e de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.
>
> 4. Incidência do prazo prescricional decenal (art. 205 do Código Civil), porquanto a pretensão deriva do não cumprimento de obrigação e deveres constantes de contrato. 5. A jurisprudência do STJ está sedimentada no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador e lucros cessantes.
>
> 6. Agravo interno não provido.

> (AgInt no AREsp 1296944/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2018, DJe 21/9/2018)
>
> RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E DANO MORAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL.
> ART. 205 DO CC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA.
> 1. Afasta-se a ofensa aos arts. 458 e 535 do CPC quando a Corte de origem examina, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia.
> 2. Aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC nas pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual.
> 3. Não se conhece de recurso especial fundado em dissídio jurisprudencial quando não realizado o cotejo analítico entre os arestos confrontados.
> 4. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.
> (REsp 1591223/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/6/2016, DJe 9/6/2016)

Em face do exposto, conheço do agravo e dou parcial provimento ao recurso especial para, afastando a prescrição quanto à pretensão de condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais, determinar ao Tribunal de origem que prossiga no julgamento do recurso de apelação.

Intimem-se.

Brasília (DF), 15 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora