

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.576.867 - SP (2019/0262870-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ANA MARIA DALLA FERREIRA
ADVOGADO : SERGIO EDUARDO PRIOLLI - SP200110
AGRAVADO : CST COMPANHIA DE SINTETICOS E TERMOPLASTICOS
AGRAVADO : SP 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026
BRUNA VALASCO RAMOS - SP340542

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

COMPRA E VENDA. Rescisão. Comissão de corretagem. Prescrição reconhecida. Atraso na entrega da obra. Demanda proposta dois anos após a conclusão do empreendimento. Motivo alegado não pode servir de motivo para o término da avença. Acolhido pedido subsidiário, porém, de rescisão por impossibilidade da autora de continuar a arcar com os pagamentos do preço. Existência de alienação fiduciária. Irrelevância porque não consolidada a propriedade. Precedente. Determinada a restituição de 80% dos valores pagos, descontadas contas de água, luz, impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel desde a posse. Sucumbência recíproca reconhecida. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, ambos foram rejeitados na origem.

Nas razões do especial, aponta a agravante violação dos artigos 389, 475 e 476 do Código Civil; 18 do Código de Defesa do Consumidor e 2º da Lei 6.766/79.

Afirma que a culpa pela rescisão contratual foi da parte adversa, visto ter entregue o imóvel com atraso de quase dois anos, bem como não adimpliu a obrigação assumida de viabilizar o abastecimento de água ao imóvel. Acrescenta ser irrelevante a falta de pagamento de algumas parcelas avençadas, dado sua ocorrência ser posterior ao descumprimento contratual pela vendedora.

Requer a restituição integral do que foi pago e lucros cessantes, inclusive o

valor referente à comissão de corretagem.

Da análise dos autos, observo que suas alegações de ofensa à lei federal não merecem prosperar.

No que se refere à devolução do valor pago a título de comissão de corretagem, o Colegiado local se manifestou nos seguintes termos (fls. 668-670, e-STJ):

Assim, examinando-se os autos, verifica-se que o contrato foi firmado entre as partes em 2010, ocasião em que também foi exigida do comprador a comissão de corretagem, sendo que a presente ação somente foi proposta em setembro de 2016.

Ora, a discussão acerca da cobrança de valores indevidos por parte do fornecedor se insere no âmbito de aplicação do art. 206, § 3º, IV, que prevê a prescrição trienal para a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa.

Havendo regra específica, não há que se falar na aplicação do prazo geral decenal previsto do art. 205 do CDC.

Observa-se, ainda, que a incidência da regra de prescrição prevista no art. 27 do CDC tem como requisito essencial a formulação de pedido de reparação de danos causados por fato do produto ou do serviço, o que não ocorreu na espécie.

Desta forma, de rigor, o reconhecimento da prescrição.

(...)

Assim, afasto a condenação à restituição da comissão de corretagem.

Observo que a fundamentação da Corte local está em harmonia com a orientação desta Corte Superior, ademais, rever tais premissas lançadas no acórdão atacado esbarraria no óbice da Súmula nº 7, desta Corte Superior.

De igual teor, o seguinte precedente:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM

CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REDISSCUSSÃO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

5. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da "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 n. 1.551.956/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 6/9/2016). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

6. (...)

7. (...)

8. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1786578/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 1º/7/2019)

Quanto à responsabilidade pela rescisão do contrato entabulado entre os litigantes, a Câmara julgadora, após minudente análise do conjunto fático-probatório, concluiu que a ora agravante é quem deu azo ao encerramento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, como se extrai dos trechos (fls. 670-671, e-STJ):

Restou incontroverso que o loteamento com as obras de infraestrutura deveria ter sido entregue em 24 meses a contar da aprovação do cronograma pela Municipalidade, de modo que o termo fatal seria 04/11/2012.

Todavia, acena a apelante com a prorrogação prevista nos arts. 9º e 18, V, da Lei nº 6.766/79, para afirmar que houve a entrega ainda no prazo.

Tal circunstância seria importante e mereceria apreciação por esta Colenda Corte não fosse a própria autora ter admitido que houve a

entrega do empreendimento dois anos antes da propositura da presente ação, ou seja, em 09/09/2014, conforme Termo de Vistoria de Obras (fls. 07 e 390).

Além disso, restou incontroverso que há muito se encontrava inadimplente quando decidiu promover o reclamo (desde dezembro de 2015 -fl. 274).

Portanto, não pode ser admitida como causa da rescisão a demora na entrega das obras, tratando-se de hipótese clara de desistência por parte do comprador, que não consegue mais honrar com suas obrigações.

(...)

Portanto, reconhece-se a culpa da autora pelo término do contrato.

Anoto que alterar as conclusões estabelecidas no acórdão recorrido implicaria necessariamente o reexame fático-probatório, em razão, novamente, do óbice contido na Súmula nº 7 do STJ, que impede a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, em sede de recurso especial.

Confira-se:

AGRAVOS INTERNOS. RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/1973. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DO ALIENANTE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CULPA PELA RESOLUÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. ATO JURÍDICO PERFEITO E INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF. DANO MATERIAL. COMPROVAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL.

1. Controvérsia acerca da resolução de uma escritura de cessão de promessa em compra e venda por culpa da empresa alienante.

2. AGRAVO INTERNO DA EMPRESA DEMANDADA.

2.1. Inviabilidade de se contrastar o entendimento do Tribunal de origem acerca da culpa da empresa pela resolução do contrato, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

(...)

3. AGRAVO INTERNO DOS DEMANDANTES.

(...)

4. AGRAVOS INTERNOS DESPROVIDOS.

(AgInt no REsp 1698819/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 3/8/2018)

Com referência à devolução das parcelas pagas, o Colegiado estadual, ao realizar análise do acervo probatório juntado aos autos, entendeu que cabia restituição parcial dos valores pagos pela ora agravada, assim discorrendo (fls. 672-674, e-STJ):

(...) A rescisão não depende de concordância da vendedora, restando-lhe apenas discutir eventual retenção de parte dos valores desembolsados pelo comprador.

Assim, em regra, a lei especial (Lei nº 8.078/90) deve ser harmonizada com o procedimento previsto na Lei nº 9.514/97 (Lei de Alienação Fiduciária) e na Lei nº 10.931/2004, sob as quais foi realizado o contrato em questão (AgRg no REsp 1021161/RS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 17/04/2008, DJe 05/05/2008; e REsp 1014547/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2009, DJe 07/12/2009).

Além disso, não obsta a desistência a presença de cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, desde que isso ocorra anteriormente à consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, que pode optar ou não por tal procedimento para a venda do bem em leilão público (art. 27), prevendo o contrato, em caso de impontualidade, a possibilidade de cobrança (cláusula 5ª), como no caso vertente.

Por conseguinte, as partes deverão ser imediatamente repostas ao estado anterior (...)

Na hipótese, ausente cláusula expressa, a rescisão se dará consoante os critérios adotados por esta Colenda Câmara:

Estabelece-se em 10% o direito de retenção das parcelas pelos prejuízos suportados pela Construtora, a título de perdas e danos.

Além disso, fixa-se mais 10% dos valores pagos a título de despesas administrativas.

(...)

Portanto, a compradora faz jus à restituição imediata de 80% das parcelas pagas relativas ao preço do imóvel.

Além disso, ela deverá suportar os pagamentos das contas de água,

luz, impostos e demais taxas que incidiram sobre o bem desde a data da posse até a data da concessão da liminar (fls. 126/130), devidamente comprovadas ainda que em liquidação de sentença, sendo expressamente permitida a compensação.

Com efeito, anoto que desconstituir a conclusão do acórdão recorrido, na forma pretendida, demandaria, novamente, o reexame do acervo fático dos autos, procedimento que, em sede de especial, mais uma vez, encontra óbice no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

A propósito, confira-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. MONTANTE FIXADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.
2. A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.
3. A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem observando os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1822638/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 20/11/2019)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 26 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora