

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.618 - AC (2019/0328711-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : LUCIANO OLIVEIRA DE MELO - AC003091  
ALBERTO TAPEOCY NOGUEIRA - AC003902  
LUANA SHELLY NASCIMENTO DE SOUZA - AC003547  
**RECORRIDO** : DANIELLI BEATRIZ GRUHN DAMASCENO  
**RECORRIDO** : LIA BEATRIZ GRUHN DAMASCENO  
**ADVOGADOS** : FABIOLA ALBUQUERQUE RODRIGUES - AC003188  
ANA LUIZA FELIX FABRI PRATAVIERA - AC003060

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial, interposto pela IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Acre, assim ementado (e-STJ, fl. 404):

*APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. PEDIDO DE NULIDADE DA SENTENÇA ANTE A INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO CONTRATUAL. INOVAÇÃO RECURSAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM NÃO PREVISTA EM CONTRATO. RECURSO DESPROVIDO.*

*1. As empresas que integram a cadeia de consumo possuem legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, na forma do art. 7º, parágrafo único, do CDC;*

*2. O prazo prescricional aplicável é o decenal, estabelecido pelo art. 205 do Código Civil.*

*3. É devido a restituição do valor a título de corretagem se houver previsão contratual, o que não se verifica no caso em análise.*

*4. O capital levantado pelo consumidor deve ser restituído de forma integral, sem retenção de qualquer percentual.*

*5. Alegação de inexistência de violação contratual, trata-se de inovação recursal.*

*6. Recurso desprovido.*

Em suas razões recursais, a recorrente aponta violação ao art. 206, § 3º, IV do Código Civil.

Sustenta ser aplicável o prazo prescricional trienal à pretensão autoral -

restituição de comissão de corretagem.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não prospera.

Com efeito, o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do CC/2002 não é aplicável ao caso, tendo em vista que incide apenas nos casos em que há debate acerca da legalidade das cobranças relacionadas à comissão de corretagem.

Nas hipóteses em que a pretensão decorre de inadimplemento contratual, como no caso - que trata de ação de rescisão de contrato e devolução do valor pago em razão de atraso na entrega da obra - , incide o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC/2002.

Com efeito, a Segunda Seção desta Corte já decidiu 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."* (EREsp 1.280.825/RJ, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, DJe de 2/8/2018)

Nesse sentido, ainda:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CC/2002. RECURSO IMPROVIDO.*

*1. A pretensão ao recebimento de valores pagos, que não foram restituídos diante de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, submete-se ao prazo prescricional de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do Código Civil, e não ao prazo de 3 (três) anos, constante do art. 206, § 3º, IV e V, do mesmo diploma.*

*2. Agravo interno não provido."* (AgInt no REsp 1.544.768/DF, Relator o Ministro **LÁZARO GUIMARÃES**, Desembargador convocado do TRF 5ª Região, DJe de 27/11/2017; sem grifo no original)

*"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DANOS MATERIAIS. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE DA RECORRENTE. CORREÇÃO MONETÁRIA. INVERSÃO DO JULGADO.*

**IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.**

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A pretensão indenizatória nascida do inadimplemento contratual obedece ao prazo de prescrição decenal (art. 205 do CC), dada a natureza obrigacional e pessoal da relação e a inexistência de prazo específico. **Precedentes.**

3. Tendo a Corte de origem concluído, à luz da prova dos autos, no sentido da configuração da responsabilidade da recorrente e do índice de correção monetária aplicável à espécie, inviável a inversão do julgado, por força das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo regimental não provido." (AgRg no REsp 1.384.376/RJ, Relator o Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, DJe de 2/2/2016.)

**"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO SINGULAR PELO RELATOR. POSSIBILIDADE. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.**

1. Ausentes os requisitos de admissibilidade do recurso, é cabível o seu julgamento por decisão singular, sem que tal procedimento macule o princípio da colegialidade. **Precedentes.**

2. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).

3. "Aplica-se o prazo de prescrição decenal (art. 205 do CC/2002) quando o pedido de reparação civil tem por fundamento contrato celebrado entre as partes" (AgRg no Ag 1401863/PR, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe 19/11/2013).

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

5. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp 783.719/SP, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, DJe 17/3/2016.)

Assim, encontrando-se o acórdão atacado em conformidade com a jurisprudência desta Corte, imperiosa a incidência do enunciado 83/STJ.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego

# *Superior Tribunal de Justiça*

provimento ao recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 12% sobre o valor da condenação para 13% sobre o respectivo valor.

Publique-se.

Brasília (DF), 18 de novembro de 2019.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator