

RECURSO ESPECIAL Nº 1.628.042 - DF (2016/0250580-8)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JOSEFA SANTANA FERRACIOLI
ADVOGADO : LEONARDO DE FREITAS COSTA - DF023173
RECORRIDO : TECNISA S/A
RECORRIDO : LYON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
AGRAVANTE : LYON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA S/A
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
AGRAVADO : JOSEFA SANTANA FERRACIOLI
ADVOGADO : LEONARDO DE FREITAS COSTA - DF023173

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. FUNDAMENTOS NÃO REFUTADOS. SÚMULA 283 E 284/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial interposto por JOSEFA SANTANA FERRACIOLI, com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TOLERÂNCIA. 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. EXTRAPOLAÇÃO. CULPA. FORNECEDORA. CONFIGURAÇÃO. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INCORPORADORA. CONTROLADORA. SPE (SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO). SÓCIAS. GRUPO ECONÔMICO. IDENTIDADE. OCORRÊNCIA. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR. VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO. INTEGRALIDADE. RETENÇÃO DE VALORES. VEDAÇÃO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PARTE AUTORA. INOCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. TRIENAL. TERMO INICIAL. PAGAMENTO.
RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. NECESSIDADE. SATI (SERVIÇO DE ASSESSORAMENTO

TÉCNICO IMOBILIÁRIO) E "TAXA DE CONTRATO". INTELIGÊNCIA. IDENTIDADE. INDENIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. IMÓVEL EM OBRA. IRRELEVÂNCIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. TERMO FINAL. DATA DA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE. COMPROVAÇÃO. INEXISTÊNCIA. INDENIZAÇÃO. PERCENTUAL. 0,5% (ZERO VIRGULA CINCO POR CENTO) AO MÊS. BASE DE CÁLCULO. VALOR PAGO CORRIGIDO PELO INCC ATÉ A SENTENÇA. CASO CONCRETO. PEDIDO EXPRESSO DA RÉ. POSSIBILIDADE. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DESNECESSIDADE. CELERIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. AFIRMAÇÃO. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. OCORRÊNCIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INOCORRÊNCIA. REDISTRIBUIÇÃO DAS DESPESAS. DESNECESSIDADE. SENTENÇA PARCIALMENTE, REFORMADA. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela primeira ré deve ser rejeitada, uma vez que ela constituiu a Sociedade de Propósito Específico (segunda ré) para realização do empreendimento no qual se localiza o imóvel em questão, mantendo-se solidariamente responsável pelas obrigações da SPE, sob pena de desvirtuamento do instituto jurídico criado para aumentar a segurança do consumidor, e não esvaziar a responsabilidade da incorporadora. Ademais, pela ótica do Código de Defesa do Consumidor, em vista da teoria da aparência, é evidente a responsabilidade da incorporadora que instituiu a SPE, integrante do mesmo grupo econômico, não podendo se valer da legislação que dispõe sobre tais entidades para afastar-se da responsabilidade assumida na relação de consumo.

2. No caso de resolução contratual por culpa da incorporadora/construtora/fornecedora, a restituição dos valores pagos pelo consumidor deve dar-se de forma integral, devidamente corrigidos, além dos juros de mora. Nesse caso, não há falar em retenção de quaisquer valores em favor da promitente vendedora, reconhecida culpada pela resolução do contrato, nem exceção do contrato não cumprido que lhe aproveite, haja vista que seu inadimplemento precedeu a própria manifestação de vontade dos compradores pela resolução, cuja adimplência está atestada nos autos.

3. O prazo prescricional para cobrança de valores pagos indevidamente a título de comissão de corretagem e taxa de contrato é de 3 (três) anos, tal qual previsto no art. 206, §3º, IV do Código de Processo Civil, cujo termo inicial de sua fluência dá-se com o desembolso feito a esse título.

4. Observado o esgotamento do prazo prescricional para a pretensão, a decretação da prescrição é medida que se impõe.

5. Em relação à SATI (serviço de assessoramento técnico imobiliário) e "taxa de contrato" a inteligência eleita é mesma adotada para corretagem, razão pela qual devem ser devolvidos os valores pagos a esse título em razão da resolução do contrato por culpa da promitente vendedora.

6. Os lucros cessantes têm natureza compensatória, consistentes, no caso, naquilo que a parte autora razoavelmente deixou de lucrar. Embora,

em regra, seja necessária a comprovação dos lucros cessantes para o acolhimento do pedido referente a esse prejuízo, tem-se reconhecido a presunção de dano ao comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo presumido.

7. Em regra, a indenização pelos lucros cessantes em casos dessa natureza se afere pelo valor do aluguel do imóvel no período respectivo. No caso concreto, especificamente, acolhe-se parcialmente o pedido da promitente vendedora, no sentido de que tal valor seja correspondente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês incidente sobre o montante vertido pela promitente compradora, devidamente atualizado pelo INCC, durante o período do atraso, porém, até a data da sentença, isto é, entre o fim do prazo de tolerância até a data da resolução do contrato. Na hipótese, além de acolher pedido subsidiário da ré, prestigiam-se os princípios da celeridade e economia processuais, uma vez que, desse modo, evita-se a necessidade de liquidação da sentença, sem que se verifique, por outro lado, prejuízo à parte consumidora.

8. Sendo parcialmente provido o recurso da parte ré, de modo que, ao se cotejar os pedidos deduzidos na inicial com o resultado do julgamento se verifica a ocorrência de sucumbência mínima da autora, tem aplicação o parágrafo único do art. 21 do Código de Processo Civil, em vista de, mantendo-se a atribuição dos ônus da sucumbência, integralmente, à parte ré, altera-se, contudo, o fundamento legal, na forma do dispositivo acima.

9. Recurso da ré conhecido e parcialmente provido. Sentença parcialmente reformada.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 206, § 3º, IV e V, 389, 402 e 475 do Código Civil.

Sustenta que o pedido inicial da autora de devolução da comissão de corretagem não está fundamentado na ocorrência de enriquecimento sem causa, mas sim na ocorrência de inadimplemento pela ora recorrida, ao deixar de entregar o imóvel na data contratada. Defende, assim, que a data o termo inicial do prazo prescricional deve ser contado do inadimplemento contratual das Recorridas.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 612-622.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 628-632).

É o relatório.

DECIDO.

2. Ao tratar sobre a questão do termo inicial da prescrição da pretensão de ressarcimento da comissão de corretagem, o voto revisor, e vencedor, do tribunal de origem assim se manifestou:

Peço vênia ao eminente Relator para divergir de seu posicionamento, especificamente sobre o termo inicial para contagem do prazo prescricional relativo ao ressarcimento da comissão de corretagem.

Congruente com o entendimento de sua Excelência sobre a aplicação do prazo trienal de prescrição. Entretanto, entendo que o termo inicial para contagem da prescrição é o efetivo pagamento.

Sobre o tema leciona Flávio Tartuce:

(...)

Portanto, há que se analisar o momento em que se configura a violação ao direito subjetivo dos autores. No caso em análise, a autora fundamenta seu pedido em razão do inadimplemento contratual; razão pela qual requer a rescisão contratual e indenização por perdas e danos. Sustenta que a rescisão contratual o pagamento desta comissão configura prejuízo.

O Código Civil prevê:

Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

O contrato de compra e venda foi aperfeiçoado; portanto, o corretor prestou o serviço; logo, sua remuneração é devida a partir do resultado, qual seja, a contratação. A rescisão deste contrato por inadimplência da construtora não invalida os serviços de corretagem que foram prestados.

Não me parece crível que a autora tivera seu direito violado apenas quando ocorrera a mora para entrega do imóvel; uma vez que estamos tratando de relações jurídicas diversas.

Ainda sobre o tema, esclarece Costa Machado:

(...)

Desta forma, considerando que o pagamento da comissão de corretagem ocorreu em 23 de setembro de 2010, conforme documento de fl. 4 e 6, e que o ajuizamento da ação só ocorreu em 20 de agosto de 2014, necessário entender-se pela ocorrência da prescrição, pois decorrido o lapso temporal de três anos. Assim, com razão os apelantes. (fls. 493 - 495 e-STJ)

Entendeu que o termo inicial do prazo prescricional seria a data de pagamento da comissão de corretagem sob os fundamentos de que (a) os serviços de corretagem prestados alcançaram êxito em aperfeiçoar o contrato de compra e venda; (2) os serviços de corretagem não são invalidados por inadimplência da vendedora do imóvel e (3) as relações jurídicas relativas à comissão de corretagem e à compra e venda são distintas.

A parte recorrente, entretanto, não refuta nenhuma desses fundamentos suficientes para sustentar o acórdão recorrido. Apenas defende que o inadimplemento do contrato de compra e venda determinaria a devolução da comissão de corretagem. Sendo assim, restou configurada deficiência de fundamentação do recurso especial, nos termos das súmulas 283 e 284/STF, a impedir seu conhecimento.

Superior Tribunal de Justiça

3. Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Havendo nos autos prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte Recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Intimem-se. Publique-se.

Brasília (DF), 22 de novembro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator