

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.470.805 - SP (2014/0167286-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : TAN KOEN GWAN  
**RECORRENTE** : JEANNETTE GARCIA HONORIO PIRES TAN  
**ADVOGADO** : ALEXANDRE MALDONADO DAL MAS E OUTRO(S) - SP108346  
**RECORRIDO** : VILLAGGIO DE PANAMBY TRUST S/A  
**ADVOGADOS** : ALESSANDRA FERRARA AMÉRICO GARCIA E OUTRO(S) -  
SP246221  
BRUNA TAIANY DE PAIVA - SP333810

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial, fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto por TAN KOEN GWAN E OUTRO contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 263):

*"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL– MORA DOS ADQUIRENTES CONFESSIONADA – CONTRATAÇÃO FINDA EM 2001 – PRESCRIÇÃO RECONHECIDA CONFORME O Art.206 § 3º INCISO IV DO CÓDIGO CIVIL – AÇÃO IMPROCEDENTE – HONORÁRIOS FIXADOS - SENTENÇA REFORMADA – APELO PROVIDO."*

Nas razões do recurso especial, os recorrentes alegam violação ao art. 205 do Código Civil, ao argumento, entre outros, que não é aplicável o prazo trienal, uma vez que *"(...) não trata esta causa de um pedido de reparação civil, mas de uma declaração de rescisão contratual e de devolução de parcelas, posto que uma vez operada a desistência do negócio, deveria a requerida dá-lo por formalmente encerrado e promover a devolução dos valores pagos, considerando os repetitivos julgamentos neste sentido (...)".* (conforme fl. 221)

Contrarrazões às fls. 278-282.

É o relatório. Decido.

O recurso em apreço merece prosperar.

Com efeito, ao apontar violação ao art. 205 do CC, os recorrentes sustentam que as ações que visam declaração de rescisão contratual e devolução dos valores nos casos de desistência do compromisso de compra e venda de imóvel prescrevem em 10 anos.

Por sua vez, o TJ-SP, com arrimo no acervo fático-probatório, consignou

que a ação se funda no enriquecimento sem causa, devendo ser aplicado o disposto no art. 206, §3º, IV, do CC (três anos). Confira-se excerto do v. acórdão estadual (fls. 263-264):

*"Com efeito, no que se refere à prescrição, é mesmo de aplicar-se o novel Código, como o revelou a R. Sentença; contudo, em verdade a pretensão assina soba rubrica ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA e de aí que rege a matéria o Art.206, § 3º IV pois que em verdade nesse instituto se assenta a pretensão.*

*Os dispositivos brandidos pelo apelo a fls. 223 o foram com erronia.*

*Ora, a inadimplência é de 2001. De aí que a partir desse ano passaria a ser contado o prazo de TRÊS ANOS, previsto na Lei, para que o Autor exercitara seu pedido de ressarcimento e não existe outro instituto que não esse, o Princípio do Art.884 do Código Civil, a reger a hipótese - de sorte que o dispositivo aplicado não foi aquele da R. sentença.*

*É óbvio e hialino que não se trata de reparação civil, e sim de restituição de valores retidos, o que remete, de forma insofismável, para a prescrição contemplada no inciso IV do § 3o do Art.206 - de sorte que nem existe outra medida a ser estudada." (grifou-se)*

Sobre o tema, tem-se que a iterativa jurisprudência desta vem decidindo pela aplicação do prazo prescricional de 10 anos sobre a pretensão de restituição de valores devidos em razão de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Nessa linha de intelecção, confira-se:

*AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRAZO DECENAL. PRECEDENTES.*

*1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c pedido de restituição da quantia paga.*

*2. O acórdão embargado, que decidiu pela aplicação do prazo prescricional de 10 anos sobre a pretensão de restituição de valores devidos em razão de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, está em consonância com o entendimento desta Corte acerca da matéria.*

*AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO."*

(AgInt nos EAREsp 615.853/RJ, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 20/08/2019, DJe 22/08/2019 - grifou-se)

# *Superior Tribunal de Justiça*

Nessa esteira, estando a decisão recorrida em desacordo com a jurisprudência desta Corte, o apelo especial comporta provimento.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento ao recurso especial a fim de afastar a prescrição e determinar o prosseguimento do feito.

Publique-se.

Brasília (DF), 20 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO  
Relator