

RECURSO ESPECIAL Nº 1.864.876 - SP (2020/0048279-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : HESA 112 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME : HESA 112- INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228
RECORRIDO : MARCELLO ALEXANDRE
ADVOGADO : THABATA GUIMARÃES ALEXANDRE - SP387714

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, interposto por **HESA 112 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 480, e-STJ):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. Ação de rescisão contratual movida pelos compradores. Devolução dos valores de uma só vez, com percentual de retenção pela vendedora. Art. 475, CC. Súmulas 01, 02 e 03, TJSP. Devolução dos valores pagos, com retenção de 10%. Majoração do percentual de retenção de 10% para 20% dos valores pagos, pois é razoável e se amolda ao que vem sendo adotado pelo STJ. Correção monetária desde o desembolso. Juros de mora a contar do trânsito em julgado. Pleito para que a restituição seja feita em 180 dias, nos termos da Lei n.13.786/2018. Irretroabilidade da Lei 13.786/2018. Não aplicável ao caso, sob pena de afronta ao art. 5º, XXXVI, CF. Súmula 543 do STJ. Prazo prescricional de 3 anos. Art. 206, § 3º, IV, CC. REsp 1.551.956. Comissão de corretagem. Prescrição das parcelas anteriores a outubro de 2014 reconhecida. Danos morais não configurados. Mero aborrecimento e descumprimento contratual que não autorizam a imposição de indenização. Sentença parcialmente reformada. Recursos parcialmente providos, com observação.

Os embargos de declaração opostos pela parte adversa foram parcialmente acolhidos, sem efeito modificativo, nos termos da ementa de fl. 567, e-STJ:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Promessa de compra e venda - Apontamento de omissão e erro material - Deserção não configurada, pois preparo foi recolhido de acordo com valor atribuído à causa - No mais, ausência de vícios do art. 1.022, CPC - Objetivo infringente - Prequestionamento - Desnecessidade de manifestação explícita das normas que envolvem a matéria - Precedente - Art. 1.025, CPC - Embargos parcialmente recolhidos, sem efeito modificativo.

Novos embargos de declaração opostos pela parte adversa e rejeitados (fls. 574-579, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 514-535, e-STJ), a recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos artigos 206, § 3º, IV, 398, 404 do Código Civil e 1º, § 2º, da Lei 6.899/81.

Sustenta, em síntese: **a)** deve ser pronunciada a prescrição trienal do direito

de restituição de verbas imobiliárias - comissão de corretagem, considerando o termo inicial do prazo a data da assinatura do contrato; **b)** incidência de correção monetária, sobre o montante a ser restituído ao recorrido, desde o ajuizamento da ação, ante a ausência de ato ilícito praticado pela recorrente.

Contrarrazões às fls. 583-590, e-STJ.

Após decisão de admissão do recurso especial (fls. 591-593, e-STJ), os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

1. De início, a recorrente aponta ofensa ao artigo 206, § 3º, IV, do Código Civil, alegando que deve ser pronunciada a prescrição trienal do direito de restituição de verbas imobiliárias - comissão de corretagem, considerando o termo inicial do prazo a data da assinatura do contrato. Aponta a existência de dissídio jurisprudencial.

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, assim decidiu (fls. 485-486, e-STJ):

Ressalto que o autor vem tentando, desde 2015, obter o distrato extrajudicialmente, no entanto, o réu veio alegando que o processo estava em análise e postergando o distrato para os meses subsequentes (fls.151/155), razão pela qual a ação só foi ajuizada em 2017.

Quanto ao pedido de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e Taxa SATI, o contrato foi assinado em 07/12/2013, com previsão de pagamento de comissão de corretagem e taxa SATI (fls.134/135 e 136/138). Há previsão de pagamento da última parcela da comissão de corretagem para Agilitas em março de 2015 (fls.138)

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.956-SP, entendeu ser aplicável ao caso o prazo de prescrição trienal previsto no artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil:

(...)

Conforme se verifica, o mencionado julgado consolidou o entendimento de que a pretensão a ressarcimento de valor pago a título de corretagem e SATI tem natureza de ressarcimento por enriquecimento sem causa, razão pela qual prescreve em três anos.

E “tratando-se de pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa, não se deve adotar a data de celebração do contrato como termo inicial para contagem do prazo prescricional, mas cada desembolso” (Embargos de Declaração n. 1033257-68.2015.8.26.0100/50000. Rel. Luiz Antônio Costa. J. 07.06.2017).

Assim, o valor da corretagem foi pago em parcelas mensais entre dezembro de 2013 e março de 2015 (fls.138). Considerando que a ação foi ajuizada em 27/10/2017 e o prazo prescricional de três anos, prescreveram tão somente as parcelas pagas até outubro de 2014, estando as demais prestações exigíveis. [grifou-se]

Como se vê, o órgão julgador, a partir do exame do acervo fático e probatório dos autos e do contrato celebrado entre as partes, constatou que o contrato, assinado em 07/12/2013, previu pagamento de comissão de corretagem em parcelas mensais entre dezembro de 2013 e março de 2015 e, aplicando o prazo prescricional de três anos previsto no artigo 206, § 3º, IV, do Código Civil, declarou a prescrição das parcelas pagas até outubro de 2014, ressaltando, ainda, que as demais prestações estão

exigíveis (fl. 486, e-STJ).

Extrai-se do julgado que a Corte local, ao rejeitar a pretensão recursal de reconhecimento da prescrição, pontuou "tratando-se de pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa, não se deve adotar a data de celebração do contrato como termo inicial para contagem do prazo prescricional, mas cada desembolso" (fl. 486, e-STJ).

O entendimento do acórdão recorrido, no ponto, encontra respaldo na jurisprudência deste Tribunal Superior sobre a matéria, segundo a qual, o termo inicial da prescrição da pretensão de restituição dos valores pagos parceladamente a título de comissão de corretagem é a data do efetivo pagamento. A propósito, citam-se:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RECURSOS MANEJADOS SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA INTERMEDIÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ART. 489, § 1º, VI, E § 3º, E 1.022 DO NCPC QUE NÃO SE VERIFICA. OFENSA AO ART. 927, III, DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. ARTS. 141 E 492 DO NCPC E 884 DO CC/02. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO NCPC). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO NCPC. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO PAGAMENTO. 1. (...). **6. O termo inicial da prescrição da pretensão de restituição dos valores pagos parceladamente a título de comissão de corretagem é a data do efetivo pagamento (desembolso total).** 7. Recurso especial da PROJETO FOX conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. Recurso especial da LPS não provido. (REsp 1724544/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/10/2018, DJe 08/10/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REVISÃO DA NATUREZA ABUSIVA DA COBRANÇA DE TAXA SATI. SÚMULA 7/STJ. **TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO TRIENAL DE RESTITUIÇÃO DA COBRANÇA INDEVIDA. SÚMULA 83/STJ.** AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. (...). **2. À luz da teoria da actio nata, o termo inicial da prescrição da pretensão de repetição de indébito é a data do efetivo pagamento, sob a premissa de não poder ser devolvido aquilo que não foi pago (cf. REsp 1.361.730/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/8/2016, DJe de 28/10/2016).** 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1817970/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 08/11/2019)

Com efeito, estando o acórdão do Tribunal de piso, no ponto, em consonância com a orientação jurisprudencial deste Tribunal Superior, incide o teor da Súmula 83/STJ, a impedir o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. A recorrente aponta, ainda, ofensa aos artigos 398 e 404 do Código Civil e 1º, § 2º, da Lei 6.899/81, sustentando a incidência de correção monetária, sobre o montante a ser restituído ao recorrido, desde o ajuizamento da ação, ante a ausência de

ato ilícito praticado pela vendedora.

No particular, o Tribunal *a quo* decidiu que o valor a ser restituído deverá ser atualizado monetariamente desde cada desembolso, nos seguintes termos (fls. 484-485, e-STJ):

O valor deve ser atualizado monetariamente desde cada desembolso, como fixado na r. sentença, a fim de garantir a correção frente à inflação observada no período. Frise-se que a correção monetária não implica em aumento do valor a ser restituído, mas recomposição do valor da moeda desde a data em que foi desembolsada pelos autores.

Esta Corte Superior de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que o termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda, é a data de cada desembolso. Nesse sentido, confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 535 DO CPC/1973. VIOLAÇÃO INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. NÃO CONFIGURADO. SÚMULA Nº 211/STJ. COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. 1. (...) 5. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda, é a data de cada desembolso, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 953.129/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/02/2020, DJe 20/02/2020)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO PACTUADO. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DISSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. FIXAÇÃO DO ENCARGO DESDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO. DESCABIMENTO. PRECEDENTES DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. (...). 5. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (AgInt no AREsp 208.706/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/8/2017, DJe 13/9/2017). 6. (...). 7. Agravo interno a que se dá parcial provimento. (AgInt no AREsp 1399055/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/12/2019, DJe 10/12/2019)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO.

EXISTÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. 1. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas. 2. (...). 3. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso. 4. Embargos de declaração acolhidos para sanar omissão, sem a atribuição de efeitos infringentes. (EDcl no AgInt no REsp 1813490/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/10/2019, DJe 16/10/2019)

Desse modo, estando o aresto recorrido em harmonia com a jurisprudência do STJ, incide o óbice da Súmula 83 desta Corte, a impedir o conhecimento do reclamo por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Do exposto, com fulcro no artigo 932 do CPC/15 c/c Súmula 568/STJ, **nego provimento** ao recurso especial e, com fundamento no § 11 do art. 85 do NCPC, majoro em 10% (dez por cento) o valor dos honorários de sucumbência já arbitrados pelo Tribunal de origem, a ser suportado pela ora agravante.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 23 de março de 2020.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator