



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002495

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1183305-58.2023.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A e URBIX PARTICIPAÇÕES LTDA, são embargados ALIKI THEODOROS PANAGOPOULOS e FRIDERIKI THEODOROS PANAGOPOULOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1183305-58.2023.8.26.0100/50000

Embargantes: Spe Stx 32 Desenvolvimento Imobiliario S/A e outras

Embargadas: Alikí Theodoros Panagopoulos e outra **Comarca:** São Paulo - 28ª Vara Cível

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores. Nas ações de rescisão contratual por culpa do vendedor, e não repetição de indébito, o prazo para a contagem da prescrição para a restituição dos valores referentes à comissão de corretagem é o decenal, conforme já decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça. Ausência de vícios. Prequestionamento que não reclama menção expressa aos dispositivos legais tidos como violados. Embargos rejeitados.

Voto nº 30.795

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. acórdão de fls. 795/801, que deu provimento ao recurso de apelação das autoras para determinar a devolução integral dos valores pagos.

Sustentam as rés/embargantes, em síntese, que o v. acórdão é omissivo quanto à prescrição trienal para a devolução dos valores da comissão de corretagem mesmo nos casos de atraso na obra. Visam o prequestionamento.

Manifestação da parte contrária às fls. 10/13.

É o relatório.

Não há vícios a serem sanados.

Buscam as embargantes, na verdade, o reexame da matéria o que não lhe é permitido nesta fase recursal.

A modificação requerida deverá ser perseguida pelos meios processuais adequados, pois na verdade, insurge-se contra o resultado do julgamento do recurso de apelação.

Com efeito, em que pese entendimentos contrários, esta C. 26ª Câmara entende que nas ações de rescisão contratual por culpa do vendedor, e não repetição de indébito, o prazo para a contagem da prescrição para a restituição dos valores referentes à comissão de corretagem é o decenal, conforme já decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto todas

as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte. 2. As Turmas que compõem a Segunda Seção deste Superior Tribunal firmaram entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, é aplicável o prazo decenal contado a partir da resolução. 3. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp n. 2.267.897/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO EXPRESSIVO E PECULIARIDADES PRESENTES. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. DANOS MORAIS. VALOR ADEQUADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO. 1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal" (AgInt no REsp 1.853.761/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021). 2. "No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso

verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial" (AgInt no REsp 1.684.875/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe de 30/10/2017). 3. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não se mostra irrisório nem desproporcional aos danos suportados pela parte autora, considerando o atraso por período expressivo e ocorrência de fatos que impedem a construção de casa no lote objeto de compra e venda. 4. Agravo interno desprovido." (AgInt no REsp n. 2.059.554/AC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

Por fim, em relação ao prequestionamento pretendido, *(que consiste na apreciação e na solução, pelo tribunal de origem, das questões jurídicas que envolvam a norma positiva tida por violada, não requisitando, necessariamente, que o acórdão impugnado faça expressa referência ao dispositivo de lei tido como violado-* EREsp nº.155.621/SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, "in" DJ 13/9/99), não basta a argumentação de que os embargos de declaração são interpostos com esse propósito, porque necessária a existência de omissão, contradição ou obscuridade no julgado, o que não se verificou no caso em comento.

Ante o exposto, pelo meu voto **rejeito os embargos**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de declaração.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora