

Recurso Especial Cível nº 0044353-98.2020.8.19.0203

Recorrente: ELISABETE DO VALLE SANTOS

Recorrido: CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 364-387, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Décima Terceira Câmara de Direito Privado, fls. 330-335 e fls.357-362, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ABUSIVIDADE DA COBRANÇA DE TAXA DE DECORAÇÃO. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL, NA FORMA DO ARTIGO 206, §6º, IV, DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE RECONHECEU A PRESCRIÇÃO. NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DOS VÍCIOS A QUE ALUDE O ART. 1.022, DO CPC. MERO INCONFORMISMO. TENTATIVA DE REEXAME DE MATÉRIA INCISIVAMENTE ENFRENTADA NO JULGADO. DESCABIMENTO.

EFEITO INFRINGENTE. EXCEPCIONALIDADE. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE DE MENCIONAR TODOS OS DISPOSITIVOS LEGAIS BEM COMO SOBRE TODOS OS FATOS APONTADOS PELA PARTE. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO DO STJ. 1. O acórdão embargado não está eivado de qualquer obscuridade, contradição, omissão ou erro material, tendo em vista que as questões relevantes do recurso e necessárias à fundamentação da decisão foram devidamente examinados por este Colegiado. 2. A atribuição de efeitos infringentes a embargos de declaração só é possível em situações excepcionais, em que, sanada a omissão, obscuridade ou contradição, a modificação do acórdão seja consequência lógica da decisão. 3. Não havendo obscuridade, contradição, omissão ou erro material a ser sanado, há de se rejeitar os embargos de declaração. 4. Mesmo para fins de prequestionamento, o órgão julgador não está obrigado a se manifestar sobre todos os textos legais, assim como sobre todos os fatos elencados pelo recorrente, bastando que se pronuncie sobre o que se mostra necessário à fundamentação da decisão. *Jurisprudência do STJ. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS.*"

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação ao artigo 205 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. Sustenta que a prescrição aplicável à hipótese é a decenal e não a trienal.

Contrarrazões ausentes conforme certidão de fl. 645.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação de repetição de indébito, na qual a parte demandante pretende a devolução de valor cobrado pela construtora, sob a rubrica “taxa de decoração”. O Juízo de primeiro grau não deu provimento à demanda, pois reconheceu que o direito está fulminado pela prescrição quinquenal. O apelo da recorrente não foi provido, entendendo o Colegiado que a prescrição no caso é a trienal. Restou, assim, fundamentado o *decisum*:

“(...)Com efeito, o autor pretende o ressarcimento dos valores pagos a título de fundo especial de mobiliário e equipamentos/taxa de decoração, sob as alegações de abusividade e venda casada indevida, eis que tais despesas seriam de responsabilidade da incorporadora.

Nota-se, portanto, que a causa de pedir não está consubstanciada em descumprimento contratual, mas sim, na abusividade da cobrança ao adquirente de valores cuja responsabilidade pelo custeio seria da incorporadora.

Assim, embora assista razão ao apelante quanto à questão de mérito, conforme o entendimento firmado no verbete sumular nº 351 desta Corte 1, forçoso reconhecer que a pretensão formulada é de ressarcimento de enriquecimento sem causa, sendo aplicável o prazo prescricional trienal previsto no artigo 206, §3º, VI do Código Civil, (...)” (fls. 332).

O recurso merece ser admitido.

O acórdão recorrido manteve a sentença que declarou prescrito o direito invocado pelo recorrente, entendendo que a pretensão de ressarcimento da “taxa de decoração” inserta no contrato de aquisição de bem imóvel, **decorre de enriquecimento sem causa, sendo, esse caso, aplicável o prazo prescricional trienal.**

Confira-se:

“...forçoso reconhecer que a pretensão formulada é de ressarcimento de enriquecimento sem causa, sendo aplicável o prazo prescricional trienal previsto no artigo 206, §3º, VI do Código Civil...” (Fl.332).

Contudo, jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que há abusividade na cobrança de taxa de decoração e que a hipótese se alinha à pretensão de repetição de indébito, **bem como que o prazo prescricional é decenal.**

Nesse sentido (grifos nossos):

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ABUSIVIDADE DA COBRANÇA DE TAXA DE DECORAÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA Nº 568/STJ. 1. Aplica-se o prazo decenal à pretensão de repetição de indébito por cobrança indevida de valores contratuais. Precedentes. 2. Estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento deste Tribunal de Justiça, correta a aplicação da Súmula nº

568/STJ. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.556.072/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)”

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO DE TAXA DE DECORAÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 2. A Segunda Seção desta Corte, ao julgar o REsp 1.614.721/DF (Tema Repetitivo n. 971/STJ), firmou, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, a seguinte tese: "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial." 3. A discussão acerca da cobrança indevida de valores constantes de relação contratual e eventual repetição de indébito não se enquadra na hipótese do art. 206, § 3º, do Código Civil, mas na regra geral do art. 205

do referido Código. Precedentes. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.251.254/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 9/11/2023.)”

Com tais considerações, haja vista ter o acórdão estabelecido para o caso concreto o prazo prescricional trienal, há **aparente divergência** entre o que decidiu o acórdão recorrido e a interpretação jurisprudencial fixada pelo Superior Tribunal de Justiça quanto ao tema em análise.

Cabal consignar que não se trata de análise fática-probatória, mas de mera valoração probatória dos fatos expressamente delineados no acórdão recorrido, o que afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ.

Portanto, considerando que houve o devido prequestionamento, estão preenchidos os requisitos de admissibilidade do recurso especial, de modo que o recurso especial merece ser admitido, ficando prejudicado o exame das demais questões veiculadas em razão do efeito devolutivo integral à instância superior.

À vista do exposto, na forma do artigo 1.030, V do CPC, **ADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Subam os autos ao E. STJ. Intime-se.

Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2025.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente