

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1627038 - SP
(2019/0353075-3)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
AGRAVADO : SANDRA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : KATIA ALVES DE SOUZA E OUTRO(S) - SP332876
INTERES. : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
INTERES. : ATUA GTIS ONIX EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES. : HAPTOS ASSESSORIA E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU E
OUTRO(S) - SP117417

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 489 DO CPC/2015. *ACTIO NATA*. RESSARCIMENTO DE DESPESAS DE TARIFA SATI. AUSÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 489 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que aduz contrariedade a dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não possui alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.
3. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF).
4. De acordo com a jurisprudência do STJ, conta-se o termo inicial da prescrição da pretensão de repetir despesas de intermediação imobiliária – comissão de corretagem e tarifa SATI – a partir da data do efetivo pagamento dos referidos encargos (desembolso total), o que foi observado pela Corte local.
5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. "A iterativa jurisprudência desta Corte é no sentido de que o conhecimento do recurso especial – pela alínea 'c' do permissivo constitucional – também exige o prequestionamento dos temas vinculados aos artigos objeto da suposta divergência jurisprudencial" (AgInt no AREsp n. 1.425.676/MS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/5/2019, DJe 24/5/2019). Ademais, "encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial, tanto pela alínea 'a' como pela alínea 'c', a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 1º/4/2020).

7. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 29 de junho de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.627.038 - SP (2019/0353075-3)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
AGRAVADO : SANDRA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : KATIA ALVES DE SOUZA E OUTRO(S) - SP332876
INTERES. : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
INTERES. : ATUA GTIS ONIX EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES. : HAPTOS ASSESSORIA E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU E OUTRO(S) - SP117417

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.076/1.113) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 284 e 282 do STF e 211 e 83 do STJ.

Insiste na ofensa ao art. 489, § 1º, VI, e § 3º, do CPC/2015, pois o aresto impugnado "não se encontra fundamentado, por não ter sido demonstrado em seu bojo, o motivo pelo qual a discussão travada nesta demanda poderia se afastar da correta interpretação adotada por este C. STJ, no julgamento do REsp n. 1.551.956/SP" (e-STJ fl. 1.086).

Acrescenta que "o Tribunal local deixou de interpretar o acórdão proferido por este C. STJ a partir da conjugação de todos os seus elementos" (e-STJ fl. 1.086).

Reitera as alegações de comprovação do dissídio jurisprudencial e de ofensa aos arts. 206, § 3º, IV, do CC/2002 e 927, III, do CPC/2015, para justificar que o termo inicial da prescrição trienal da pretensão da compradora de repetir os valores pagos, a título de tarifa SATI, seria contado da data da celebração do contrato, supostamente ocorrida em 24 de fevereiro de 2012.

Nesse contexto, alega que:

- (i) fixar o termo *a quo* do mencionado lapso prescricional a partir da data do pagamento da referida despesa ensejaria o descumprimento de um precedente repetitivo, e
- (ii) a demanda teria sido proposta mais de 3 (três) anos depois da celebração do contrato, motivo por que estaria prescrita a pretensão da agravada de repetir a citada despesa de intermediação imobiliária.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do

Superior Tribunal de Justiça

agravo pelo Colegiado.

A agravada não apresentou contrarrazões (e-STJ fl. 1.130).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.627.038 - SP (2019/0353075-3)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
AGRAVADO : SANDRA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : KATIA ALVES DE SOUZA E OUTRO(S) - SP332876
INTERES. : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
INTERES. : ATUA GTIS ONIX EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES. : HAPTOS ASSESSORIA E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU E OUTRO(S) - SP117417

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 489 DO CPC/2015. *ACTIO* NATA. RESSARCIMENTO DE DESPESAS DE TARIFA SATI. AUSÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 489 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que aduz contrariedade a dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não possui alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

3. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF).

4. De acordo com a jurisprudência do STJ, conta-se o termo inicial da prescrição da pretensão de repetir despesas de intermediação imobiliária – comissão de corretagem e tarifa SATI – a partir da data do efetivo pagamento dos referidos encargos (desembolso total), o que foi observado pela Corte local.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. "A iterativa jurisprudência desta Corte é no sentido de que o conhecimento do recurso especial – pela alínea 'c' do permissivo constitucional – também exige o prequestionamento dos temas vinculados aos artigos objeto da suposta divergência jurisprudencial" (AgInt no AREsp n. 1.425.676/MS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/5/2019, DJe 24/5/2019). Ademais, "encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial, tanto pela alínea 'a' como pela alínea 'c', a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 1º/4/2020).

7. Agravo interno a que se nega provimento.

Superior Tribunal de Justiça

GMACF 15.4
AREsp 1627038 Petição : 232504/2020

C54251649122494122425@
2019/0353075-3

C9448544174432425812@
Documento

Página 4 de 10

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.627.038 - SP (2019/0353075-3)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
AGRAVADO : SANDRA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : KATIA ALVES DE SOUZA E OUTRO(S) - SP332876
INTERES. : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
INTERES. : ATUA GTIS ONIX EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES. : HAPTOS ASSESSORIA E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU E OUTRO(S) - SP117417

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 1.071/1.074):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial ante a aplicação da Súmula n. 83/STJ (e-STJ fls. 1.022/1.023).

O acórdão do TJSP traz a seguinte ementa (e-STJ fl. 907):

ACÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PARCIAL PROCEDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. QUANTIA DISCRIMINADA E EXPRESSA EM AJUSTE FIRMADO ENTRE AS PARTES. QUESTÃO DEFINIDA EM RECURSO ESPECIAL JULGADO SOB O RITO DAS DEMANDAS REPETITIVAS, PRECEDENTE ESTE QUE POSSUI EFEITO VINCULANTE, À LUZ DOS ARTIGOS 927 E 489, VI, AMBOS DO NCPC (LEI Nº 13.105/2015). DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS REFERENTES À TAXA "SATI" NÃO ATINGIDAS PELA PRESCRIÇÃO. INDEVIDO O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA. CORREÇÃO MONETÁRIA QUE NÃO CONFIGURA ACRÉSCIMO, MAS MERA RECOMPOSIÇÃO DO VALOR DA MOEDA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 163 DESTES TRIBUNAL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL QUE CAUSOU INÚMEROS TRANSTORNOS À AUTORA. VALOR DA INDENIZAÇÃO RAZOÁVEL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1.004/1.007).

No recurso especial (e-STJ fls. 923/947), interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, a recorrente indicou desrespeito aos arts. 489, § 1º, IV, e § 3º, 927, III, do CPC/2015, pois a Corte de origem teria afastado equivocadamente e sem fundamentação adequada a aplicação do REsp n. 1.551.956/SP ao caso, descumprindo, dessa maneira, um precedente vinculante firmado na sistemática dos recursos repetitivos, além de que "deixou de interpretá-lo, a partir da conjugação de todos os seus elementos" (e-STJ fl. 926).

Apontou dissídio jurisprudencial e ofensa ao art. 206 § 3º, IV, do CC/2002, uma vez que incidiria a prescrição trienal na pretensão de repetição dos valores gastos pela

consumidora com o pagamento de tarifa SATI, cujo termo inicial seria contado da data da celebração do contrato, e não do pagamento de tal despesa. Assim, no caso concreto, a pretensão dos recorridos estaria prescrita, pois o ajuste teria ocorrido em 24 de fevereiro de 2012 e a demanda distribuída há mais de 3 (três) anos da pactuação.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ fls. 1.012/1.021).

No agravo (e-STJ fls. 1.026/1.054), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 1.056/1.061).

É o relatório.

Decido.

Não assiste razão à recorrente quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.

Em verdade, a pretexto de verem sanados supostos vícios de fundamentação, nos aclaratórios a parte recorrente deduziu argumentos relativos ao mérito recursal, no exclusivo intuito de reverter a decisão que rejeitou suas teses de prescrição da pretensão da contraparte. Para tal desiderato sabidamente não se presta o recurso declaratório. Confira-se, a propósito, a fundamentação da Corte regional (e-STJ fls. 910/912):

Por outro lado, correta a determinação de devolução de parte do montante pago a título de taxa "SATI", excluídos os valores atingidos pela prescrição trienal.

Como bem observou o Magistrado:

Quanto à primeira parcela já decorrido o prazo prescricional de três anos entre a data do recibo de pagamento, 24 de fevereiro de 2012 (fls.83) e a distribuição da petição inicial, 26 de fevereiro de 2015. Assim, decorrido o decurso do prazo trienal entre o pagamento e a distribuição da presente ação, prescrito o pedido de devolução de tais despesas, nos termos do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil.

(...)

Porém, o segundo recibo no valor de R\$ 800,00 data de 24 de abril de 2014 (fls.71) e quanto a referido montante, não decorrido o prazo prescricional. Portanto, indevida a cobrança da assessoria, as requeridas devem devolver o valor desembolsado a esse título no total de R\$ 800,00

(fls.71), de forma simples e não em dobro, na ausência de má-fé.

Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses da recorrente não configura nenhum dos vícios do art. 458 do CPC/1973 (atual art. 489, § 1º, do CPC/2015), tampouco caso de cabimento dos aclaratórios.

Nas alegações do especial, a recorrente apontou desrespeito aos arts. 206, § 3º, IV, do CC/2002 e 927, III, do CPC/2015, para sustentar que o termo inicial da prescrição trienal da pretensão da compradora de ressarcimento dos valores pagos, a título de tarifa SATI seria contado da data da celebração do contrato, supostamente ocorrida em 24 de fevereiro de 2012. Defende que entendimento contrário ensejaria o descumprimento de um precedente repetitivo.

Todavia, os dispositivos legais mencionados não possuem o alcance normativo pretendido pela empresa, a fim de sustentar suas alegações. Isso porque, não tratam da *actio nata*.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284/STF.

A esse respeito: AgInt no AgInt no AREsp n. 984.530/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/9/2017, DJe 20/10/2017 e AgInt no REsp n. 1.505.441/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 2/8/2017.

A Corte local não se manifestou sobre o art. 927, III, do CPC/2015. Dessa forma, sem ter sido objeto de debate na decisão recorrida, a despeito dos aclaratórios opostos, o

conteúdo tal dispositivo carece de prequestionamento e sofre, por conseguinte, o empicilho das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Ademais, segundo a jurisprudência do STJ, conta-se o termo inicial da prescrição para repetição de despesas de intermediação imobiliária, a partir da data do efetivo pagamento.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. TAXA SATI. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO PAGAMENTO. DECISÃO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. 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, j. 10/8/2016, DJe de 28/10/2016).

(...)

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.428.218/SP, Relator inistro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/3/2020, DJe 11/3/2020.)

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.

(...)

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 n. 1.361.730/RS, Relator 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 n. 1.817.970/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 8/11/2019.)

Estando o acórdão impugnado em sintonia com a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica como óbice tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação dissonante e a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus dos quais a recorrente não se desincumbiu.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Como destacado na decisão agravada, não ocorreu violação do art. 489 do CPC/2015, pois a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Ademais, o Tribunal *a quo* deixou claros os motivos pelos quais contou o prazo prescricional de 3 (três) anos, para a consumidora repetir a tarifa SATI, a partir da data do pagamento do mencionado encargo.

Na verdade, sob o pretexto de ver sanados supostos vícios de fundamentação, a parte traz argumentos referentes ao mérito da demanda, a fim de rever o entendimento da Justiça local sobre a forma de contagem da prescrição. Todavia, o fato de não concordar com a conclusão do julgamento não configura ofensa ao aludido dispositivo processual.

De outro lado, pela alínea "a" do permissivo constitucional, a agravante apontou ofensa aos arts. 927, III, do CPC/2015 e 206, § 3º, IV, do CC/2002, sustentando que incidiria a prescrição trienal na pretensão de repetir os valores gastos pela consumidora com o pagamento de tarifa SATI, cujo termo inicial seria contado da data da celebração do contrato, e não do pagamento de tal despesa. Aduziu ainda suposto desrespeito a precedente repetitivo do STJ pela Justiça de origem.

Ocorre que os referidos dispositivos legais não possuem o alcance normativo pretendido pela recorrente para sustentar tal alegação, porque:

(i) o art. 927, III, do CPC/2015 não prevê a procedência automática da pretensão devido ao suposto afastamento da tese repetitiva no caso concreto. Em verdade, trata-se de um comando para o julgador, que, por si só, não assegura o direito material vindicado pela parte, e

(ii) o art. 206, § 3º, IV, do CC/2002 não disciplina especificamente o termo de início do prazo prescricional, tampouco a chamada teoria da *actio nata*. A norma em referência dispõe sobre a prescrição trienal das pretensões com fundamento em enriquecimento sem causa, o que não está sob discussão. A controvérsia, reitera-se, cinge-se ao momento em que se iniciou o curso do lapso temporal extintivo da pretensão da compradora.

Inafastável, desse modo, a Súmula n. 284/STF.

De outro lado, o conteúdo do art. 927, III, do CPC/2015 não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, estando, portanto, ausente o prequestionamento.

Aplicáveis, dessa maneira, as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

Além disso, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo

dispositivo de lei" (REsp n. 1.639.314/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017), o que não ocorreu.

Ainda nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGADA ILIQUIDEZ DO TÍTULO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO PREVISTO NO ART. 1.025 DO CPC/2015. NECESSIDADE DE SE APONTAR VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. PRECEDENTE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A matéria referente aos arts. 783 e 803, do CPC de 2015 não foi objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmulas 282/STF e 211/STJ).

2. O STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração (Súmula 211). Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 1.022 do CPC de 2015 (antigo art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.

3. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei". (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.098.633/MG, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 15/9/2017.)

Ademais, o acórdão recorrido decidiu a controvérsia de acordo com a jurisprudência do STJ de que conta-se o termo inicial da prescrição da pretensão de repetir as despesas de intermediação imobiliária – comissão de corretagem e tarifa SATI – a partir da data do efetivo pagamento de tais importâncias (desembolso total).

Nessa linha:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO À CONGRUÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO TRIENAL DE RESTITUIÇÃO DA COBRANÇA INDEVIDA. DATA DO PAGAMENTO. PRECEDENTE. APRECIÇÃO DA MATÉRIA PREJUDICADA PELA PRESCRIÇÃO. DEVER DE OFÍCIO NOS TERMOS DO ART. 1.013, § 4º, DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(...)

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).

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.828.150/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 6/11/2019.)

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 INTERMEDIAÇÃO. 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.

(...)

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 n. 1.724.544/SP, Relato Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/10/2018, DJe 8/10/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, §1º E §3º, E 927, III, DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM COBRADA NA ASSINATURA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. TERMO INICIAL. PAGAMENTO TOTAL DA REFERIDA VERBA. AGRAVO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 1.431.448/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/3/2020, DJe 1º/4/2020.)

Inafastável, desse modo, a Súmula n. 83/STJ.

Sobre o dissídio jurisprudencial, "a iterativa jurisprudência desta Corte é no sentido de que o conhecimento do recurso especial – pela alínea 'c' do permissivo constitucional – também exige o prequestionamento dos temas vinculados aos artigos objeto da suposta divergência jurisprudencial" (AgInt no AREsp n. 1.425.676/MS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/5/2019, DJe 24/5/2019).

Por fim, "encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial, tanto pela alínea 'a' como pela alínea 'c', a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 1º/4/2020).

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.627.038 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0353075-3

Número de Origem:
10076531120158260002

Sessão Virtual de 23/06/2020 a 29/06/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
AGRAVADO : SANDRA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : KATIA ALVES DE SOUZA E OUTRO(S) - SP332876
INTERES. : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
INTERES. : ATUA GTIS ONIX EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES. : HAPTOS ASSESSORIA E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU E OUTRO(S) - SP117417

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
AGRAVADO : SANDRA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : KATIA ALVES DE SOUZA E OUTRO(S) - SP332876
INTERES. : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
INTERES. : ATUA GTIS ONIX EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES. : HAPTOS ASSESSORIA E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU E OUTRO(S) - SP117417

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 29 de junho de 2020