

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1580114 - SP (2019/0268652-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : ANDRE DE ARAUJO ALVES
ADVOGADO : ALEXANDRE GREGÓRIO - SP220471
INTERES. : DESENCO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO ANTONIO CARDAMONE MARTINS CALOI - SP165119
RAFAEL PIMENTEL RIBEIRO - SP259743

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. 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.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp nº 1.551.956/SP, sob a sistemática dos repetitivos, firmou o entendimento de que o prazo prescricional para a referida pretensão seria o previsto no art. 206, § 3º, IV, CC/02, ou seja, o trienal. Em tal hipótese, o termo inicial do prazo prescricional deve ser a data do pagamento.

3. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação firmada nesta Corte, aplicável, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente),

Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 22 de setembro de 2020.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.580.114 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0268652-2

Número de Origem:
11048713620158260100

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : ANDRE DE ARAUJO ALVES
ADVOGADO : ALEXANDRE GREGÓRIO - SP220471
INTERES. : DESENCO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO ANTONIO CARDAMONE MARTINS CALOI - SP165119
RAFAEL PIMENTEL RIBEIRO - SP259743

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : ANDRE DE ARAUJO ALVES
ADVOGADO : ALEXANDRE GREGÓRIO - SP220471
INTERES. : DESENCO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO ANTONIO CARDAMONE MARTINS CALOI - SP165119
RAFAEL PIMENTEL RIBEIRO - SP259743

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 29/06/2020.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 29 de junho de 2020

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.580.114 - SP (2019/0268652-2)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : ANDRE DE ARAUJO ALVES
ADVOGADO : ALEXANDRE GREGÓRIO - SP220471
INTERES. : DESENCO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO ANTONIO CARDAMONE MARTINS CALOI -
SP165119
RAFAEL PIMENTEL RIBEIRO - SP259743

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

ANDRÉ DE ARAÚJO ALVES (ANDRÉ) ajuizou ação de restituição de valores pagos contra DESENCO EMPREENDIMENTOS LTDA. e ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. (DESENCO e ITAPLAN) visando ao recebimento das taxas que foram pagas de forma indevida.

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente para determinar a condenação de DESENCO e ITAPLAN à restituição dos valores recebidos a título de Taxa SATI, devidamente corrigidos desde o desembolso (e-STJ, fls. 179/182).

O Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento aos recurso de apelação interposto por ITAPLAN e ANDRÉ, nos termo do acórdão relatado pela Desa. ROSANGELA TELLES, assim ementado:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Observância do Recurso Especial Repetitivo n. 1.551.951 SP. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. A pretensão de restituição de valores pagos indevidamente nasce com o efetivo desembolso, evento que marca o termo inicial de contagem do prazo prescricional. Ademais, a comissão de corretagem pode ser livremente pactuada, observado o princípio de informação do consumidor. Caso concreto em que houve disposição contratual clara e específica a respeito do encargo, merecendo prestígio o princípio do pacta sunt servanda.

Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Fixação de honorários recursais, segundo disposições do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil vigente. RECURSOS DO AUTOR E DA RÉ NÃO PROVIDOS (e-STJ fl. 335).

Inconformada, ITAPLAN interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, alegando, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 1.040, III, do NCPC, e 206, § 3º, IV e V, do CC/02, por entender que não foram observadas as decisões proferidas em resolução de demandas repetitivas, pois o termo inicial do prazo prescricional trienal deveria ser contado a partir da contratação dos serviços, e não a partir do efetivo desembolso das parcelas, tendo, assim, ocorrido a prescrição.

O apelo nobre não foi admitido pelo Tribunal estadual ante o reconhecimento da inaplicabilidade do Tema 938 do STJ ao caso dos autos, com incidência da Súmula nº 83 do STJ, e ausência de dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 430/432).

Seguiu-se o agravo em recurso especial interposto por ITAPLAN, que foi conhecido para negar provimento ao apelo nobre, nos termos da decisão monocrática de minha relatoria, a seguir ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO E RECURSO ESPECIAL INTERPOSTOS SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO PAGAMENTO. DECISÃO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 472).

Nas razões do presente agravo interno, ITAPLAN sustentou que o termo inicial do prazo prescricional sobre a pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem se inicia a partir da celebração do contrato, como determina o julgamento do REsp nº 1.551.956/SP.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 514).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.580.114 - SP (2019/0268652-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : ANDRE DE ARAUJO ALVES
ADVOGADO : ALEXANDRE GREGÓRIO - SP220471
INTERES. : DESENCO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO ANTONIO CARDAMONE MARTINS CALOI -
SP165119
RAFAEL PIMENTEL RIBEIRO - SP259743

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. 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.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp nº 1.551.956/SP, sob a sistemática dos repetitivos, firmou o entendimento de que o prazo prescricional para a referida pretensão seria o previsto no art. 206, § 3º, IV, CC/02, ou seja, o trienal. Em tal hipótese, o termo inicial do prazo prescricional deve ser a data do pagamento.

3. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação firmada nesta Corte, aplicável, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

4. Agravo interno não provido.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.580.114 - SP (2019/0268652-2)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : ANDRE DE ARAUJO ALVES
ADVOGADO : ALEXANDRE GREGÓRIO - SP220471
INTERES. : DESENCO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO ANTONIO CARDAMONE MARTINS CALOI -
SP165119
RAFAEL PIMENTEL RIBEIRO - SP259743

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

Do termo inicial do prazo prescricional

Com relação ao tema trazido a lume no presente agravo interno, ITAPLAN sustentou, em síntese, que o termo inicial do prazo prescricional sobre a pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem se inicia a partir da celebração do contrato, como determina o julgamento do REsp nº 1.551.956/SP (Tema 938).

A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp nº 1.551.956/SP, sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou o entendimento de que o prazo prescricional para a pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e/ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI) seria o previsto no art. 206, § 3º, IV, CC/02, ou seja, o trienal.

Cumpre esclarecer, outrossim, que, ao aplicar a tese ao caso concreto,

a Segunda Seção concluiu que a pretensão lá requerida já estava coberta pelo manto da prescrição trienal, uma vez que o contrato foi celebrado aos 20/9/2009 e a demanda só foi proposta aos 16/12/2012.

Ocorre, porém, que tal entendimento não foi firmado pela sistemática do repetitivo, tampouco foi travada a discussão sobre o termo inicial do prazo prescricional quando o pagamento da taxa de comissão de corretagem é feita de forma parcelada.

Em outras palavras, importa esclarecer que a tese fixada no julgamento dos recursos repetitivos assinalados diz respeito apenas ao prazo prescricional em si, e não ao termo inicial da sua fluência.

Nos termos do art. 189 do CC/02, a pretensão nasce com a violação do direito, consagrando o princípio da *actio nata*. O direito subjetivo da reparação nasce com a lesão.

Assim sendo, não se sustenta a alegação de que o termo inicial da prescrição seria a data da celebração do contrato pelo simples fato de que nele teria constado o valor total que seria pago a título de comissão de corretagem. A lesão ao direito subjetivo só se deu com o pagamento integral, com o desembolso total da prestação.

Dessa forma, na demanda em que se pretende a restituição dos valores pagos parceladamente a título de comissão de corretagem, o termo inicial do prazo prescricional deve ser a data da contraprestação total (global), já que não se pode pleitear a devolução daquilo que ainda não foi pago no seu todo.

A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.361.730/RS, sob o rito dos recursos repetitivos, de relatoria do Ministro RAUL ARAÚJO, apreciando questão semelhante, firmou entendimento no sentido de que o termo inicial da prescrição da pretensão de repetição de indébito de contrato de cédula de crédito rural é a data do efetivo pagamento.

Confira-se a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA (CPC/73, ART. 543-C). PROCESSUAL CIVIL. CIVIL E BANCÁRIO. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRESCRIÇÃO. PRAZO: VINTENÁRIO NO CÓDIGO CIVIL/1916 (ART. 177); TRIENAL NO CÓDIGO CIVIL/2002 (ART. 206, § 3º, IV). TERMO INICIAL: DATA DO PAGAMENTO. CASO CONCRETO: RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Para fins do art. 543-C do Código de Processo Civil de 1973:

1.1.- "A pretensão de repetição de indébito de contrato de cédula de crédito rural prescreve no prazo de vinte anos, sob a égide do art. 177

do Código Civil de 1916, e de três anos, sob o amparo do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil de 2002, observada a norma de transição do art. 2.028 desse último Diploma Legal";

1.2. - "O termo inicial da prescrição da pretensão de repetição de indébito de contrato de cédula de crédito rural é a data da efetiva lesão, ou seja, do pagamento."

2. Caso concreto: prescrição da pretensão.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1.361.730/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Segunda Seção, julgado em 10/8/2016, DJe 28/10/2016 – sem destaque no original)

No presente caso, o TJSP adotou a data do pagamento como termo inicial do prazo prescricional. Veja-se:

Quanto ao termo inicial da prescrição da pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa, não há dúvidas de que coincide, inexoravelmente, com a data do efetivo desembolso; não se considera a data do contrato, se o pagamento foi efetuado a posteriori.

Destarte, considerando que esta demanda fora proposta em 12/10/2015, está prescrita a pretensão de restituição dos valores pagos anteriormente a 12/10/2012. A situação do presente caso, vale dizer, não se enquadra em nenhuma das hipóteses de causas impeditivas, suspensivas ou interruptivas dispostas nos artigos 197 a 202 do Código Civil (e-STJ, fl. 338).

Desse modo, observa-se que a solução jurídica dada à espécie pelo TJSP está em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto ao termo inicial do prazo prescricional sobre a pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI).

Nesse sentido, vejam-se os precedentes:

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. A revisão da conclusão do Tribunal de origem acerca da inexistência de prestação de serviço passível de remuneração não prescinde do reexame direto do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável nesta instância, nos termos da Súmula 7/STJ.

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 1.817.970/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, j. 15/10/2019, DJe 8/11/2019)

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 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.

[...] 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 1.724.544/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 2/10/2018, DJe 8/10/2018).

Aplicável, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ.

Assim, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0268652-2

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no
AREsp 1.580.114 /
SP

Número Origem: 11048713620158260100

PAUTA: 22/09/2020

JULGADO: 22/09/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : ANDRE DE ARAUJO ALVES
ADVOGADO : ALEXANDRE GREGÓRIO - SP220471
INTERES. : DESENCO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO ANTONIO CARDAMONE MARTINS CALOI - SP165119
RAFAEL PIMENTEL RIBEIRO - SP259743

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : ANDRE DE ARAUJO ALVES
ADVOGADO : ALEXANDRE GREGÓRIO - SP220471
INTERES. : DESENCO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO ANTONIO CARDAMONE MARTINS CALOI - SP165119
RAFAEL PIMENTEL RIBEIRO - SP259743

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.