



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1729789 - SP (2018/0057388-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : GRANDIFLORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA : ANA AMELIA VAYEGO FORNAZARI E OUTRO(S) - SP336623
RECORRIDO : MARILIA COSTA FACHINI
ADVOGADOS : WILSON MEIRELLES DE BRITO - SP136587
DAYANE JACQUELINE MORENO GATI - SP330107

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA DE IMÓVEL EM STAND DE VENDAS. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. ART. 206, § 3º, IV, DO CÓDIGO CIVIL. TEORIA DA ACTIO NATA. NECESSIDADE DE RETORNO À ORIGEM PARA ANÁLISE DO TERMO INICIAL. RECURSO PROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 938), de que é trienal o prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem.

2. Nos termos da teoria da *actio nata* subjetiva, aplicável às relações de consumo, o prazo prescricional tem início apenas no momento em que o titular do direito violado tem ciência inequívoca da lesão (CDC, art. 27).

3. Embora o acórdão recorrido tenha adotado o prazo prescricional decenal, assiste razão à parte recorrente quanto à aplicação do prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil.

4. Necessária a devolução dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que, com base nos elementos fáticos constantes dos autos, examine-se o termo inicial da prescrição e se a pretensão restou ou não fulminada.

5. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de novembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1729789 - SP (2018/0057388-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : GRANDIFLORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA : ANA AMELIA VAYEGO FORNAZARI E OUTRO(S) - SP336623
RECORRIDO : MARILIA COSTA FACHINI
ADVOGADOS : WILSON MEIRELLES DE BRITO - SP136587
DAYANE JACQUELINE MORENO GATI - SP330107

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA DE IMÓVEL EM STAND DE VENDAS. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. ART. 206, § 3º, IV, DO CÓDIGO CIVIL. TEORIA DA ACTIO NATA. NECESSIDADE DE RETORNO À ORIGEM PARA ANÁLISE DO TERMO INICIAL. RECURSO PROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 938), de que é trienal o prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem.
2. Nos termos da teoria da *actio nata* subjetiva, aplicável às relações de consumo, o prazo prescricional tem início apenas no momento em que o titular do direito violado tem ciência inequívoca da lesão (CDC, art. 27).
3. Embora o acórdão recorrido tenha adotado o prazo prescricional decenal, assiste razão à parte recorrente quanto à aplicação do prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil.
4. Necessária a devolução dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que, com base nos elementos fáticos constantes dos autos, examine-se o termo inicial da prescrição e se a pretensão restou ou não fulminada.
5. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Grandiflora Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra acórdão assim ementado (fl. 131):

Ementa Corretagem Compra de imóvel realizada em stand da vendedora Pagamento da corretagem indevido Negócio não caracterizado Inexistência da aproximação típica da corretagem (art. 726 CC) Intermediário apenas cumpriu dever de informar da vendedora (art. 6º III CDC) e cobrar compradores por cumprimento de dever é

colocá-los em desvantagem excessiva (art. 51 IV cc § 1º II CDC) Ausência de previsão contratual justifica aplicação da multa do art. 42 par. ún. CDC Recurso provido.

Os embargos de declaração opostos pela Grandiflora Empreendimentos Imobiliários Ltda. foram rejeitados (fls. 232-235).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 206, § 3º, IV, do Código Civil, além de apontar divergência jurisprudencial quanto à aplicação do prazo prescricional trienal para a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem.

Quanto à suposta ofensa ao art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, sustenta que o prazo prescricional aplicável à pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa é de três anos, e não de dez anos, como decidido pelo Tribunal de origem. Argumenta que o pagamento da comissão de corretagem ocorreu em março de 2009, enquanto a ação foi proposta apenas em agosto de 2014, estando, portanto, prescrita a pretensão da recorrida.

O recurso também aponta divergência jurisprudencial quanto à aplicação do prazo prescricional trienal para a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, apresentando precedentes que corroborariam sua tese.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação de repetição de indébito ajuizada por Marília Costa de Oliveira em face de Grandiflora Empreendimentos Imobiliários Ltda., alegando que foi compelida a pagar comissão de corretagem no valor de R\$ 1.900,60 (um mil, novecentos reais e sessenta centavos) ao adquirir imóvel diretamente no stand de vendas da recorrente. Sustentou que a cobrança foi abusiva e ilegal, requerendo a devolução em dobro do valor pago, nos termos do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

A sentença (fls. 88-90) julgou improcedente o pedido, entendendo que a prática de transferir ao comprador o pagamento da comissão de corretagem não é abusiva, sendo permitida pelo art. 725 do Código Civil. Condenou a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 600,00 (seiscentos reais).

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação interposta pela autora, reformou a sentença, reconhecendo a abusividade da cobrança da comissão de corretagem e determinando a devolução em dobro do valor pago, com correção monetária desde o desembolso e juros de 1% (um por cento) ao mês desde a citação (fls. 130-137).

Fundamentou que a cobrança da corretagem, no caso, não se caracteriza como típica, pois o comprador buscou diretamente a vendedora, e que a ausência de previsão contratual expressa caracteriza má-fé, justificando a aplicação da multa prevista no art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (fls. 232-235), sob o fundamento de que a contradição alegada referia-se a questão externa ao acórdão, não autorizando o manejo dos embargos.

Irresignada, a recorrente interpôs o presente recurso especial, suscitando, em síntese, violação ao art. 206, § 3º, IV, do Código Civil. No mérito, entendo que o recurso merece provimento. Vejamos.

Nas razões do recurso especial, alega a recorrente que a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem estaria fulminada pela prescrição, aplicando-se ao caso o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil. Sustenta que, por se tratar de ação de natureza pessoal e voltada à repetição de indébito, a contagem do prazo prescricional deveria observar a regra específica para ações dessa natureza, e não o prazo decenal residual.

De fato, conforme jurisprudência firmada por esta Corte Superior, inclusive sob a sistemática dos recursos repetitivos (REsp 1.551.956/SP, Tema 938), o prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem é de três anos, conforme disposto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil.

Neste sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REVISÃO CONTRATUAL. CORRETAGEM/SATI. COMISSÃO. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. RECURSO REPETITIVO. PRECEDENTE QUALIFICADO. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO.

1. O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O Superior Tribunal de Justiça, na oportunidade do julgamento do REsp nº 1.551.956/SP, decidiu que é trienal o prazo prescricional aplicável à pretensão de ressarcimento de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem ou serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI) ou atividade congênere, nos termos do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.677.687/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021).

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que a decisão exarada na eg. Instância a quo não se mostra contrária à jurisprudência do STJ.
 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o prazo prescricional somente começa a correr quando o titular do direito subjetivo violado obtém plena ciência da lesão. Aplicação da teoria da *actio nata*. Precedentes.
 3. Estando a decisão proferida pelo Tribunal de origem de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.
 4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, negar provimento ao recurso especial.
- (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.917.624/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 16/9/2021).

A definição sobre a ocorrência ou não da prescrição, no entanto, exige a análise do termo inicial do prazo, que, segundo a teoria da *actio nata* subjetiva, aplicável às relações de consumo, coincide com o momento em que o titular do direito toma ciência inequívoca da lesão (CDC, art. 27). Assim, embora assista razão à parte recorrente quanto ao prazo aplicável, devem os autos retornar ao Tribunal de origem para que, à luz do prazo trienal, seja examinado o marco inicial da prescrição e aferido, com base nos elementos fáticos do processo, se a pretensão encontra-se ou não fulminada.

Em face do exposto, nos termos da fundamentação supra, dou provimento ao recurso especial e determino o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de aferir a configuração ou não da prescrição, superada a questão acima tratada.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.729.789 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0057388-3

Número de Origem:
10092387620148260344

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GRANDIFLORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA : ANA AMELIA VAYEGO FORNAZARI E OUTRO(S) - SP336623
RECORRIDO : MARILIA COSTA FACHINI
ADVOGADOS : WILSON MEIRELLES DE BRITO - SP136587
DAYANE JACQUELINE MORENO GATI - SP330107

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025