



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1817487 - SP (2018/0317752-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : ALINE RODRIGUES LINHARES DA SILVA
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE E OUTRO(S) - SP201932
THAÍS CONTI COSTA - SP351334
RECORRIDO : MRV PRIME XI INCORPORACOES SPE LTDA
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI E OUTRO(S) - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PRESCRIÇÃO TRIENAL (ART. 206, § 3º, IV, CC). APLICAÇÃO DOS MOTIVOS DETERMINANTES DO TEMA 938/STJ. INVIABILIDADE DE DISTINÇÃO QUANTO ÀS “ATIVIDADES CONGÊNERES”. AÇÃO AJUIZADA APÓS O PRAZO PRESCRICIONAL. DISCUSSÃO SOBRE A LEGITIMIDADE DO REPASSE. PREJUDICADA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE (AREsp 1.432.222/SP E AREsp 1.688.855/SP). RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO.

1. A pretensão de restituição de valores pagos a título de taxa de cancelamento de hipoteca, ainda que se trate de encargo em princípio devido pela construtora /incorporadora, subsume-se, para fins prescricionais, à mesma *ratio decidendi* do Tema 938/STJ, que reconheceu a incidência da prescrição trienal sobre as ações fundadas em enriquecimento sem causa no contexto de incorporação imobiliária.

2. No caso, tendo a demanda sido ajuizada após o transcurso do prazo de três anos do pagamento, correta a conclusão das instâncias ordinárias pelo reconhecimento da prescrição.

3. Recurso especial não provido. Majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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 1817487 - SP (2018/0317752-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : ALINE RODRIGUES LINHARES DA SILVA
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE E OUTRO(S) - SP201932
THAÍS CONTI COSTA - SP351334
RECORRIDO : MRV PRIME XI INCORPORACOES SPE LTDA
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI E OUTRO(S) - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PRESCRIÇÃO TRIENAL (ART. 206, § 3º, IV, CC). APLICAÇÃO DOS MOTIVOS DETERMINANTES DO TEMA 938/STJ. INVIABILIDADE DE DISTINÇÃO QUANTO ÀS “ATIVIDADES CONGÊNERES”. AÇÃO AJUIZADA APÓS O PRAZO PRESCRICIONAL. DISCUSSÃO SOBRE A LEGITIMIDADE DO REPASSE. PREJUDICADA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE (AREsp 1.432.222/SP E AREsp 1.688.855/SP). RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO.

1. A pretensão de restituição de valores pagos a título de taxa de cancelamento de hipoteca, ainda que se trate de encargo em princípio devido pela construtora /incorporadora, subsume-se, para fins prescricionais, à mesma *ratio decidendi* do Tema 938/STJ, que reconheceu a incidência da prescrição trienal sobre as ações fundadas em enriquecimento sem causa no contexto de incorporação imobiliária.

2. No caso, tendo a demanda sido ajuizada após o transcurso do prazo de três anos do pagamento, correta a conclusão das instâncias ordinárias pelo reconhecimento da prescrição.

3. Recurso especial não provido. Majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Aline Rodrigues Linhares da Silva contra acórdão assim ementado (fls. 214-219):

COMPRA E VENDA – Sentença de improcedência – APELO DA AUTORA – Inadmissibilidade – Pretensão ao ressarcimento de custas relativas a levantamento

de hipoteca que se encontra prescrita – Inteligência do art. 206, § 3º, inciso IV, do CC. Sentença mantida, por fundamento diverso – RECURSO DESPROVIDO, com observação.

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (fl. 224).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 206, § 5º, inciso I, 304 e 305 do Código Civil; os arts. 6º, incisos IV e V, e 51, inciso VII, da Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor); e o § 8º do art. 85 do Código de Processo Civil.

Sustenta que a decisão recorrida incorreu em erro ao aplicar o prazo prescricional trienal previsto no art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, ao caso em análise, defendendo que o prazo aplicável seria o quinquenal, conforme o art. 206, § 5º, inciso I, do mesmo diploma legal. Argumenta que a taxa de cancelamento de hipoteca constitui dívida líquida, sendo, portanto, aplicável o prazo de cinco anos para a cobrança.

Alega, ainda, que a cobrança da taxa de cancelamento de hipoteca é abusiva, violando os arts. 6º, incisos IV e V, e 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o consumidor não pode ser responsabilizado por encargos decorrentes de relação jurídica entre a construtora e a instituição financeira.

Defende que, em caso de provimento do recurso, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados por equidade, nos termos do § 8º do art. 85 do Código de Processo Civil, considerando o baixo valor econômico da causa e o trabalho desempenhado pelos advogados.

Por fim, aponta divergência jurisprudencial quanto à aplicação do prazo prescricional, citando como paradigma acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que teria adotado entendimento diverso ao aplicar o prazo quinquenal para cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular.

Contrarrazões às fls. 262-273, nas quais a parte recorrida alega que o recurso especial não merece prosperar, sustentando, em síntese, que: (i) o recurso não preenche os requisitos de admissibilidade, por ausência de prequestionamento e demonstração de dissídio jurisprudencial; (ii) a pretensão da recorrente esbarra na Súmula 7/STJ, que veda o reexame de fatos e provas; e (iii) o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que aplica o prazo prescricional trienal previsto no art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, para casos de restituição de valores pagos a título de cancelamento de hipoteca.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Originariamente, trata-se de ação de cobrança ajuizada por Aline Rodrigues Linhares da Silva contra MRV Engenharia e Participações S/A e MRV Prime XI

Incorporações SPE Ltda., na qual a autora pleiteia o ressarcimento do valor de R\$ 139,29 (cento e trinta e nove reais e vinte e nove centavos), pago a título de taxa de cancelamento de hipoteca. A sentença de primeira instância julgou improcedente o pedido, condenando a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, com a execução suspensa em razão da gratuidade de justiça.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso de apelação interposto pela autora, mantendo a improcedência do pedido, mas por fundamento diverso, reconhecendo a prescrição trienal da pretensão, nos termos do art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil. A decisão também majorou os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) do valor da causa, atualizado.

Vê-se, das razões do recurso especial, que a recorrente sustenta equívoco do acórdão ao aplicar o prazo prescricional trienal do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, por analogia ao repetitivo relativo à SATI e à corretagem, afirmando não se cuidar de comissão ou assessoria, mas de quantia paga para cancelamento de hipoteca em favor de instituição financeira, encargo que reputa ser da própria incorporadora.

A partir dessa moldura, invoca a incidência do prazo quinquenal do art. 206, § 5º, I, do CC, bem como o direito de reembolso pelo pagamento de dívida alheia (arts. 304 e 305 do CC), além de negativa de vigência a dispositivos do CDC (arts. 6º, IV e V, e 51, VII).

É, pois, a tese central: se a natureza jurídica da prestação reclamada se afasta das “taxas” tratadas no Tema 938/STJ, não prevaleceria, para o caso concreto, a prescrição trienal delineada naquele precedente, mas o prazo quinquenal próprio de dívida líquida exigida com base em instrumento contratual, com eventual restituição calcada no regramento civil e consumerista invocados (conjunto das alegações recursais, tal como referido também na decisão da Presidência ao resumir os dispositivos invocados).

A recorrida, por sua vez, opõe-se preliminarmente com três óbices típicos de admissibilidade.

Primeiro, aponta a incidência da Súmula 7/STJ, por entender que o exame pretendido exigiria requalificar a natureza do pagamento e revolver o acervo probatório (fatos e indícios valorados na origem).

Segundo, alega deficiência de fundamentação quanto à demonstração específica de ofensa a lei federal - com remissão à orientação de que não basta a simples menção a dispositivos, sem a devida correlação argumentativa -, pleiteando o não conhecimento do apelo.

Terceiro, afirma a não comprovação do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico: haveria mera transcrição de ementas, sem confronto de trechos dos julgados paradigmas com a moldura fática do acórdão recorrido. No mérito, sustenta a

correção do reconhecimento da prescrição trienal, com alinhamento à jurisprudência desta Corte.

Pois bem, no ponto, o acórdão da 5ª Câmara de Direito Privado do TJSP firmou que a pretensão é de repetição fundada em enriquecimento sem causa e, por isso, sujeita-se ao prazo trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC, expressamente amparando-se nos motivos determinantes do repetitivo (REsp 1.551.956/SP – Tema 938). Registrou, ainda, que a demanda foi proposta após o transcurso de mais de três anos do pagamento, mantendo a improcedência por fundamento diverso (prescrição).

No juízo de admissibilidade, a Presidência de Seção do TJSP, ao negar seguimento ao REsp, reafirmou a aderência do acórdão recorrido ao Tema 938 e assinalou, ademais, deficiência na demonstração de ofensa aos arts. 304 e 305 do CC e aos arts. 6º, IV e V, e 51 do CDC, bem como o óbice da Súmula 7/STJ quanto ao reexame do conjunto fático-probatório.

A solução, na linha da orientação já adotada por esta Corte em caso análogo (AREsp 1.432.222/SP, Rel. Min. Marco Buzzi), é a de reconhecer que, para fins prescricionais, a cobrança do valor despendido a título de cancelamento de hipoteca — abstraída a discussão sobre a legitimidade material do repasse — se subsume à mesma *ratio decidendi* do Tema 938/STJ, por se tratar de pretensão de restituição fundada em enriquecimento sem causa no contexto de incorporação imobiliária, alcançada pela expressão “atividade congênere” constante da tese repetitiva.

Nesse precedente, ficou assentado que, embora não se cuide de SATI /corretagem stricto sensu, há similitude jurídica suficiente para atrair o prazo trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC, com consequente reconhecimento da prescrição quando a ação é ajuizada após o triênio.

Tal compreensão preserva a estabilidade e a coerência do sistema de precedentes, evitando distinções artificiais que esvaziem o alcance do repetitivo.

No caso concreto, a moldura fática incontroversa delineada na origem revela que o pagamento impugnado se deu em data anterior em mais de três anos ao ajuizamento da demanda; a autora ajuizou a ação após o lapso trienal reconhecido pelo Tribunal de origem. Assim, prevalece a prescrição trienal estabelecida pelo Tema 938/STJ, por identidade de fundamentos determinantes, tal como decidiu o TJSP.

Por consequência, ficam prejudicadas as demais alegações deduzidas no especial - inclusive as invocações do CDC e dos arts. 304 e 305 do CC e a taxa de cancelamento da hipoteca -, uma vez que a prescrição reconhecida obsta o exame do mérito remanescente.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.817.487 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0317752-3

Número de Origem:
10041365120178260576

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 : ALINE RODRIGUES LINHARES DA SILVA

ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO CÂNDIDO LEPE E OUTRO(S) - SP201932
THAÍS CONTI COSTA - SP351334

RECORRIDO : MRV PRIME XI INCORPORACOES SPE LTDA

RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI E OUTRO(S) - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

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 conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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