



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1899000 - SP (2020/0258276-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : ROBSON CALMON FERNANDES
ADVOGADOS : GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150
JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334
INTERES. : SPE PREMIUM 3 - INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : CÉLIO GUILHERME CHRISTIANO FILHO - SP059364

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA INTERMEDIÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC QUE NÃO SE VERIFICA. OFENSA AO ART. 927, III, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO PAGAMENTO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.
2. O julgador não está obrigado a aplicar a tese fixada no julgamento de recurso especial repetitivo como determinado pelo art. 927, III, do CPC quando realiza a separação do joio do trigo.
3. 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.
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, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao

recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 21 de agosto de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1899000 - SP (2020/0258276-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO : ROBSON CALMON FERNANDES
ADVOGADOS : GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150
JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334
INTERES. : SPE PREMIUM 3 - INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : CÉLIO GUILHERME CHRISTIANO FILHO - SP059364

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA INTERMEDIÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC QUE NÃO SE VERIFICA. OFENSA AO ART. 927, III, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO PAGAMENTO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.
2. O julgador não está obrigado a aplicar a tese fixada no julgamento de recurso especial repetitivo como determinado pelo art. 927, III, do CPC quando realiza a separação do joio do trigo.
3. 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.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A. (LPS) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANEJADA SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA INTERMEDIÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC QUE NÃO SE VERIFICA. OFENSA AOS ARTS. 927, III, DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO PAGAMENTO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 1.171).

Nas razões do presente inconformismo, defendeu que a tese firmada no julgamento do REsp n.º 1.551.956/SP, no tocante ao termo inicial do prazo prescricional, se aplica ao caso *sub judice*, nos termos do art. 927, III, do CPC. Sustentou, ainda, que o TJSP deveria ter justificado o afastamento da aplicação da referida tese, o que não ocorreu, incidindo em afronta ao art. 1.022, parágrafo único, I e II, do CPC. Asseverou que esta Corte Superior firmou entendimento acerca do termo inicial do prazo fixado para o exercício da pretensão, a data da contratação dos serviços.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 1.219).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

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

Nas razões do recurso especial, LPS alegou violação dos arts. 927, III, 1.040, e 1.022, parágrafo único, I, todos do NCPC, sob o argumento de que **(1)** o acórdão foi omissivo quanto às teses estabelecidas por esta Corte no julgamento dos REsp's n.ºs 1.551.956/SP e 1.599.511/SP; **(2)** que o Tribunal estadual não poderia deixar de observar o que decidido por esta Corte, no julgamento dos REsp's n.ºs 1.551.956/SP e 1.599.511/SP, em âmbito de repetitivo, no tocante à prescrição trienal e a validade da cláusula negocial que transfere para os adquirentes de bens imóveis na planta o ônus de pagamento das verbas de corretagem imobiliária; e **(3)** prescrição da pretensão dos recorridos, tendo em vista que a demanda foi ajuizada mais de três anos depois da celebração do contrato e as parcelas não representam uma obrigação de trato sucessivo, mas um mero parcelamento do preço global já pactuado em um único ato.

(1) Da alegada violação dos arts. 1.040 e 1.022 do NCPC

LPS, nas razões de seu recurso especial, alegou omissão no julgado quanto às teses estabelecidas por esta Corte no julgamento dos REspS n.ºs 1.551.956/SP e 1.599.511/SP.

Conforme consignado na decisão agravada, o TJSP se pronunciou sobre o tema, assim consignando:

Afasta-se a alegação de prescrição.

O STJ formulou, no bojo do REsp nº 1.551.956/SP, a tese, para o fim do art. 1.040 do Código de Processo Civil, pela “Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC)” (Tema 938).

A ação foi ajuizada em 05.09.2014, de modo que, consoante o disposto no enunciado acima, restariam prescritas as cobranças dos valores adimplidos antes de 05.09.2011.

Nenhuma das parcelas cuja devolução se requer foi paga antes disso.

No mérito, os apelos não prosperam.

É devida a devolução da comissão de corretagem.

O STJ, no bojo do REsp nº 1.599.511/SP, fixou a tese, também para o fim do art. 1.040 do Código de Processo Civil, pela “Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem” (Tema 938).

In casu, sequer há nos instrumentos assinados cláusula que transfira ao apelado a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, pelo que, em princípio, não há razão alguma para a cobrança do encargo (e-STJ, fl. 488).

Portanto, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do NCPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já foi analisada.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da violação do art. 927, III, do NCPC

LPS alegou que o TJSP não poderia deixar de observar o que decidido por esta Corte no julgamento dos REspS n.ºs 1.551.956/SP e 1.599.511/SP, em âmbito de repetitivo, no tocante ao termo inicial da prescrição trienal e a validade da cláusula negocial que transfere para os adquirentes de bens imóveis na planta o ônus de pagamento das verbas de corretagem imobiliária.

A decisão agravada fez constar que o acórdão recorrido não violou o dispositivo legal em comento, porque não atentou contra a *ratio decidendi* do aresto proferido por esta Corte Superior no julgamento de recursos especiais repetitivos antes mencionados.

Com relação à comissão de corretagem, o TJSP entendeu que o contrato em exame não se amoldava perfeitamente ao que decidido no REsp n.º 1.599.511/SP, pois não havia nos instrumentos assinados cláusula transferindo ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem. Essa circunstância fática, por si só, já é suficiente para desautorizar a aplicação cogente do repetitivo indicado.

Já com relação à prescrição, a Corte Estadual concluiu que o prazo prescricional somente teria início a partir da data dos pagamentos.

Tal conclusão não destoa do entendimento firmado no REsp n.º 1.551.956/SP.

Com efeito, a tese firmada no referido julgado foi somente a da incidência do 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), muito embora tenha chegado ao entendimento de 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 foi proposta aos 16/12/2012.

Assim, o julgador não está obrigado a aplicar a tese fixada no julgamento de recurso especial repetitivo como determinado pelo art. 927, III, do NCPC quando realiza a adequada separação do joio do trigo, o tal *distinguishing*.

(3) Do termo inicial da prescrição trienal

LPS sustentou a prescrição da pretensão de ROBSON, tendo em vista que a demanda foi ajuizada mais de três anos depois da celebração do contrato.

Aduziu, ainda, que esta Corte, no julgamento do REsp n.º 1.551.956/SP, sob o rito do repetitivo, considerou que a prescrição da pretensão deve ser contada a partir do momento da celebração do contrato.

O TJSP entendeu que o prazo só começava a correr da data do efetivo pagamento. Confira-se:

Afasta-se a alegação de prescrição.

O STJ formulou, no bojo do REsp nº 1.551.956/SP, a tese, para o fim do art. 1.040 do Código de Processo Civil, pela “Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC)”

(Tema 938).

A ação foi ajuizada em 05.09.2014, de modo que, consoante o disposto no enunciado acima, restariam prescritas as cobranças dos valores adimplidos antes de 05.09.2011.

Nenhuma das parcelas cuja devolução se requer foi paga antes disso (e-STJ, fl. 488).

Tal entendimento está em conformidade com a jurisprudência desta Corte.

Confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO PAGAMENTO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que "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)" (REsp 1.724.544/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/10/2018, DJe de 08/10/2018).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no REsp n. 1.764.019/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 27/3/2023)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PRESCRIÇÃO. DEVOLUÇÃO DE VALORES. TAXA DE CORRETAGEM OU DE SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA. TEORIA DA ACTIO NATA. TERMO INICIAL. EFETIVO PAGAMENTO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. No tocante à prescrição, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem adotado a teoria da actio nata, segundo a qual a pretensão surge apenas quando há ciência inequívoca da lesão e de sua extensão pelo titular do direito violado. Precedentes.

3. Para fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil de 2015, a tese firmada no REsp nº 1.551.956/SP, julgado sob a sistemática dos repetitivos, limitou-se a reconhecer que é trienal o prazo prescricional para a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI).

4. O termo inicial de fluência do prazo prescricional do direito ao reembolso de valores pagos a título de comissão de corretagem é a data do efetivo pagamento.

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 1.741.583/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 26/4/2021, DJe de 29/4/2021)

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.

1. Os recursos especiais foram interpostos contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos 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. Não procede a arguição de ofensa aos art. 489, § 1º, VI, e § 3º, e 1.022 do NCPC, quando o Tribunal a quo se pronuncia de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.

3. O julgador não está obrigado a aplicar a tese fixada no julgamento de recurso especial repetitivo como determinado pelo art. 927, III, do NCPC quando realiza a separação do joio do trigo.

4. Ausente o debate pela Corte de origem acerca de preceito legal dito violado, incide a Súmula nº 211 do STJ. 5. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que seja indicada ofensa ao art. 1.022, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado no acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau de jurisdição facultada pelo dispositivo de lei.

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, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 2/10/2018, DJe de 8/10/2018)

Ressalte-se, conforme consignado no item 2, que a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n.º 1.551.956/SP, sob a sistemática do repetitivo, 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.

O acórdão ficou assim ementado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC).

1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de

10/08/2016, versando acerca de situação análoga.

2. CASO CONCRETO:

2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato.

2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp 1.551.956/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Segunda Seção, DJe 6/9/2016)

Assim sendo, não há sustentação na alegação de que o termo inicial da prescrição seria a data da celebração do contrato. A lesão ao direito subjetivo só se deu com o pagamento integral, com o desembolso total da prestação.

No caso dos autos, como a ação foi proposta aos 5/9/2014 e o pagamento das parcelas ocorreu após 5/9/2011, tem-se que não ocorreu a prescrição dos valores pagos pela intermediação na venda.

Assim, como LPS não demonstrou o equívoco nos fundamentos da decisão agravada, deve ser mantido o não conhecimento do recurso especial.

Nessas condições, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.899.000 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0258276-2

Número de Origem:

1086076-16.2014.8.26.0100 10860761620148260100

Sessão Virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

RECORRIDO : ROBSON CALMON FERNANDES

ADVOGADOS : GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150

JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334

INTERES. : SPE PREMIUM 3 - INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADO : CÉLIO GUILHERME CHRISTIANO FILHO - SP059364

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

AGRAVADO : ROBSON CALMON FERNANDES

ADVOGADOS : GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150

JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334

INTERES. : SPE PREMIUM 3 - INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : CÉLIO GUILHERME CHRISTIANO FILHO - SP059364

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 22 de agosto de 2023