SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2037079 - SP (2022/0349926-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	MARENILTON NEVES DIAS
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO MALDONADO DE ALMEIDA LIMA - SP252650
		ROSIANE CARINA PRATTI - SP260253
RECORRIDO	:	SPE VITTA VILA VIRGINIA 2 LTDA
RECORRIDO	:	PERPLAN EMPREENDIMENTOS E URBANIZACAO LTDA
ADVOGADOS	:	GILSON SANTONI FILHO - SP217967
		WESLEY CÉSAR REQUI VIEIRA - SP238737

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. TAXA DE INDIVIDUAÇÃO. REPETIÇÃO. INDÉBITO. PRAZO PRESCRICIONAL. TRIENAL. RESPONSABILIDADE. INCORPORADORA. HIPÓTESE. FALTA PROVA. REPASSE. CONSUMIDOR. REEXAME. PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. 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.

2. Na hipótese, o acolhimento da pretensão recursal para infirmar a conclusão do aresto atacado de que não há prova da cobrança da taxa de individuação da matrícula demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

3. Recurso especial não conhecido.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA52217413 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/11/2025 19:58:26
Publicação no DJEN/CNJ de 14/11/2025. Código de Controle do Documento: b18eb8a4-610d-4ae6-8b37-1ba893a29ade

RECURSO ESPECIAL Nº 2037079 - SP (2022/0349926-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	MARENILTON NEVES DIAS
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO MALDONADO DE ALMEIDA LIMA - SP252650
		ROSIANE CARINA PRATTI - SP260253
RECORRIDO	:	SPE VITTA VILA VIRGINIA 2 LTDA
RECORRIDO	:	PERPLAN EMPREENDIMENTOS E URBANIZACAO LTDA
ADVOGADOS	:	GILSON SANTONI FILHO - SP217967
		WESLEY CÉSAR REQUI VIEIRA - SP238737

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. TAXA DE INDIVIDUAÇÃO. REPETIÇÃO. INDÉBITO. PRAZO PRESCRICIONAL. TRIENAL. RESPONSABILIDADE. INCORPORADORA. HIPÓTESE. FALTA PROVA. REPASSE. CONSUMIDOR. REEXAME. PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. 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.
2. Na hipótese, o acolhimento da pretensão recursal para infirmar a conclusão do aresto atacado de que não há prova da cobrança da taxa de individuação da matrícula demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.
3. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MARENILTON NEVES DIAS, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiando acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"Ação de indenização material e moral. Compromisso de compra e venda de imóvel. Programa habitacional 'Minha Casa, Minha Vida'. Sentença que, após reconhecimento de prescrição de parte do pedido, julgou procedente a demanda, com condenação à restituição de valores pagos a título de despesas condominiais. Irresignação recursal. Insistência com relação à necessária restituição de despesas com individualização de matrícula. Custos que são inerentes à atividade desenvolvida pela incorporadora e não ensejam repasse ao consumidor. Prazo prescricional trienal. Fluência a partir do efetivo pagamento e não da assinatura do contrato. Ausência, no caso, de demonstração efetiva de atribuição de unidade às custas do adquirente. Sentença mantida. Recurso improvido"* (e-STJ fl. 435).

Nas razões do especial (e-STJ fls. 442-451), o recorrente aponta negativa de vigência dos seguintes dispositivos e suas respectivas teses:

(i) arts. 31-F, § 12 e 44 da Lei nº 4.591/1964 - a taxa de individualização de matrícula/atribuição de unidade é inexigível do adquirente, no caso, do ora

Documento eletrônico VDA51378731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/10/2025 10:07:05
Código de Controle do Documento: c62dfe6f-c001-42d7-9eda-aa9d8877f226

recorrente, pois a legislação prevê que tal obrigação é da incorporadora, ou seja, das recorridas; e

(ii) art. 205 do Código Civil - é decenal o prazo prescricional da taxa de individuação.

Oferecidas as contrarrazões (e-STJ fl. 457-463), o recurso foi admitido na origem, subindo os autos a esta Corte.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece acolhida.

Quanto ao prazo prescricional, observa-se que **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.**

Em que pesem as alegações apresentadas, o fato objetivamente considerado é que o autor, ora recorrente, formulou pedido específico de repetição de indébito das cobranças de comissão de corretagem, assessoria imobiliária, assessoria para assinatura do contrato, taxa referente aos serviços prestados de assessoria de incorporação, comercial, administrativa, visando a assinatura do contrato, taxa de assessoria de incorporação **e taxa de individualização de matrícula**. (e-STJ fl. 18).

E é exatamente quanto ao pedido de repetição de tais valores que o aresto atacado, aplicando o aludido entendimento jurisprudencial firmado em precedente qualificado (recurso especial repetitivo), reconheceu a prescrição trienal.

Desse modo, os argumentos alinhados pelo recorrente se mostram incapazes de evidenciar a inadequação da fundamentação adotada pelo julgado impugnado, o que determina a integral manutenção do acórdão recorrido, porque em conformidade com a orientação desta Corte.

Ademais, especificamente quanto à taxa de individualização de matrícula ou de atribuição de unidade, a Corte estadual entendeu que a *"cobrança de tal valor é a abusiva, eis que inexigível do adquirente, conforme expressa previsão contida no artigo 44 da lei 4.591/64, que prevê ser tal obrigação da incorporadora"* (e-STJ fl. 436).

No entanto, na hipótese, concluiu que a pretensão de restituição é indevida, tendo em vista que

> *"**(...) não há prova inequívoca** de que, por ocasião do pagamento do ITBI, tenha ocorrido a atribuição de unidade, **observado que, do documento de fls. 111, depreende-se o cancelamento de hipoteca, registro de compra e venda e de alienação fiduciária, mas não de individualização da matrícula**"* (e-STJ fls. 436-438 - grifou-se).

Com efeito, as conclusões do tribunal de origem acerca do mérito da demanda decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir a partir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, supramencionados.

Documento eletrônico VDA51378731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/10/2025 10:07:05
Código de Controle do Documento: c62dfe6f-c001-42d7-9eda-aa9d8877f226

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários sucumbenciais fixados pelas instâncias ordinárias, devidos pelo ora recorrente, devem ser majorados para R$ 1.000,00 (mil reais), atualizados desde o arbitramento na origem, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51378731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/10/2025 10:07:05
Código de Controle do Documento: c62dfe6f-c001-42d7-9eda-aa9d8877f226

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.037.079 / SP

Número Registro: 2022/0349926-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10196798120158260506 20220000253730

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MARENILTON NEVES DIAS
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO MALDONADO DE ALMEIDA LIMA - SP252650
		ROSIANE CARINA PRATTI - SP260253
RECORRIDO	:	SPE VITTA VILA VIRGINIA 2 LTDA
RECORRIDO	:	PERPLAN EMPREENDIMENTOS E URBANIZACAO LTDA
ADVOGADOS	:	GILSON SANTONI FILHO - SP217967
		WESLEY CÉSAR REQUI VIEIRA - SP238737

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA52208517 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:47:52
Código de Controle do Documento: e047a923-70ca-4d0b-87af-52f17c1ac15b

Brasília, 10 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52208517 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:47:52
Código de Controle do Documento: e047a923-70ca-4d0b-87af-52f17c1ac15b