



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2054076 - SP (2023/0035227-5)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LUCIANA HELENA DE SANTIS FAGUNDES
AGRAVANTE : FABIO HENRIQUE RAMOS FAGUNDES
AGRAVANTE : ELAINE CRISTINA BETTIM
AGRAVANTE : PROGEN CONSULTORIA E ASSESSORIA EM BIOTECNOLOGIA LTDA
ADVOGADO : FABIANO GROPPA BAZO - SP189542
AGRAVADO : SHUARBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : SHUARBE INCORPORACOES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TEMA 1.099/STJ. NÃO APLICAÇÃO. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TEMA N. 938/STJ.

1. A questão jurídica afetada pela Segunda Seção desta Corte à sistemática de recursos repetitivos cadastrada como Tema n. 1.099 não é a mesma dos autos, uma vez que o referido tema discute o prazo prescricional da pretensão de restituição da comissão de corretagem na hipótese de resolução do contrato por culpa da construtora/incorporadora, em virtude de atraso na entrega do imóvel.

2. O caso dos autos não se trata de descumprimento contratual por parte da construtora/incorporadora, e sim de mero pedido de restituição de valores pagos a título de taxa SATI (corretagem) e IPTU.

3. 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 n. 938/STJ.

Agravo interno improvido.

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 12/09/2023 a 18/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de setembro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2054076 - SP (2023/0035227-5)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LUCIANA HELENA DE SANTIS FAGUNDES
AGRAVANTE : FABIO HENRIQUE RAMOS FAGUNDES
AGRAVANTE : ELAINE CRISTINA BETTIM
AGRAVANTE : PROGEN CONSULTORIA E ASSESSORIA EM BIOTECNOLOGIA LTDA
ADVOGADO : FABIANO GROPPA BAZO - SP189542
AGRAVADO : SHUARBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : SHUARBE INCORPORACOES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TEMA 1.099/STJ. NÃO APLICAÇÃO. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TEMA N. 938/STJ.

1. A questão jurídica afetada pela Segunda Seção desta Corte à sistemática de recursos repetitivos cadastrada como Tema n. 1.099 não é a mesma dos autos, uma vez que o referido tema discute o prazo prescricional da pretensão de restituição da comissão de corretagem na hipótese de resolução do contrato por culpa da construtora/incorporadora, em virtude de atraso na entrega do imóvel.

2. O caso dos autos não se trata de descumprimento contratual por parte da construtora/incorporadora, e sim de mero pedido de restituição de valores pagos a título de taxa SATI (corretagem) e IPTU.

3. 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 n. 938/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por LUCIANA HELENA DE SANTIS FAGUNDES, FABIO HENRIQUE RAMOS FAGUNDES, ELAINE CRISTINA BETTIM, PROGEN CONSULTORIA E ASSESSORIA EM

BIOTECNOLOGIA LTDA contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto em desfavor do acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (fl.267):

Ação de repetição de indébito de cobrança indevida. Pretensão de restituição de taxa SATI e IPTU. Recurso que versa exclusividade sobre a taxa SATI. Reconhecimento da prescrição da pretensão fundada em ressarcimento por enriquecimento sem causa. Demanda ajuizada após o transcurso do prazo trienal. Aplicação do art. 206, § 3º, inc. IV, do Código Civil. Devolução indevida. Entendimento firmado no julgamento de Recurso Repetitivo conforme os temas 938 e 939. Apelo desprovido.

A decisão agravada conheceu parcialmente do recurso especial dos agravantes para, nesta extensão, negar-lhe provimento, pois o entendimento da Corte de origem está alinhado com a jurisprudência desta Corte Superior.

Aduzem os agravantes que "Trata-se de recurso especial que requer a aplicação do Tema n. 1.099 desta e. Corte, pois, conforme se afere no acórdão prolatado em 17/08/2021, fora aplicado os ensinamentos dos Temas 938 e 939 desta Corte, sendo o processo afetado pelo Desembargador Presidente da Seção de Direito Privado do TJ-SP, em 15/12/2021, para aguardar a suspensão imposta para a análise do Tema 1.099, que foi recentemente sobrestado o seu tramite (16/05/2023) até a redefinição da Súmula 610 desta Corte" (fls. 387).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada, instada a manifestar-se, silenciou (fl. 393-394).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, pois as partes agravantes não trouxeram novos argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Requerem as agravantes que o presente recurso seja suspenso até que seja julgada de forma definitiva a proposta de afetação do Tema n. 1.099 do STJ, o qual se propõe a consolidar entendimento acerca da seguinte questão jurídica: "Prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição da comissão de corretagem na hipótese de resolução do contrato por culpa da construtora/incorporadora, em virtude de atraso na entrega do imóvel" e determinar a suspensão do processamento dos recursos especiais e

agravos em recurso especial pendentes nos Tribunais de Segundo Grau de Jurisdição, pelo prazo máximo de um ano.

Ocorre que a questão jurídica a ser fixada no Tema n. 1.099/STJ não é a mesma dos autos, uma vez que o referido Tema visa tratar da **pretensão de restituição da comissão de corretagem na hipótese de resolução do contrato por culpa da construtora/incorporadora, em virtude de atraso na entrega do imóvel.**

O presente caso, como muito bem delineado pela origem, não trata de descumprimento contratual por parte da construtora/incorporadora, e sim de mero pedido de restituição de valores pagos a título de taxa SATI (corretagem) e IPTU.

Assim, deve-se aplicar o entendimento da prescrição trienal, nos termos do Tema n. 938/STJ: ocorre a "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)" (REsp 1.551.956/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016).

Inclusive, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que, em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal (AgInt no AREsp n. 1.864.106/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, DJe de 14/12/2021.), o que não é o caso dos autos.

Portanto, não há que se falar em suspensão do presente recurso em razão da afetação do Tema n. 1.099, porquanto trata-se questão jurídica distinta.

Desse modo, mantém-se a decisão agravada, pois o caso é de aplicação da tese da prescrição trienal (art. 206, §3º, IV, Código Civil), conforme acima já explicitado.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.054.076 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0035227-5

Número de Origem:

10212517620188260309 20210000661682

Sessão Virtual de 12/09/2023 a 18/09/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUCIANA HELENA DE SANTIS FAGUNDES

RECORRENTE : FABIO HENRIQUE RAMOS FAGUNDES

RECORRENTE : ELAINE CRISTINA BETTIM

RECORRENTE : PROGEN CONSULTORIA E ASSESSORIA EM BIOTECNOLOGIA LTDA

ADVOGADO : FABIANO GROPPPO BAZO - SP189542

RECORRIDO : SHUARBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRIDO : SHUARBE INCORPORACOES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819

RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LUCIANA HELENA DE SANTIS FAGUNDES

AGRAVANTE : FABIO HENRIQUE RAMOS FAGUNDES

AGRAVANTE : ELAINE CRISTINA BETTIM

AGRAVANTE : PROGEN CONSULTORIA E ASSESSORIA EM BIOTECNOLOGIA LTDA

ADVOGADO : FABIANO GROPPPO BAZO - SP189542

AGRAVADO : SHUARBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : SHUARBE INCORPORACOES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819

RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/09/2023 a 18 /09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 19 de setembro de 2023