



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1897867 - CE (2020/0253917-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**

**RECORRENTE** : **DIAGONAL PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**

**ADVOGADOS** : **YASSER DE CASTRO HOLANDA - CE014781**  
**MÁRCIO CHRISTIAN PONTES CUNHA - CE014471**  
**ANDERSON LAMARCK PONTES PARENTE - CE021964**  
**KEROLLAYNE DE SOUSA CARMO FERNANDES - CE043229**  
**ISABELLE OLIVEIRA DAMASCENO - CE043019**

**RECORRIDO** : **AIRTON DOMINGOS DE ALMEIDA**

**RECORRIDO** : **ANA LÚCIA MOREIRA E SILVA DE ALMEIDA**

**ADVOGADO** : **OTON FERNANDES MESQUITA JUNIOR - CE031746**

**INTERES.** : **SANTA KILIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**ADVOGADOS** : **YASSER DE CASTRO HOLANDA - CE014781**  
**VICENTE MARTINS PRATA BRAGA - CE019309**  
**NATÁLIA CIRILO DA SILVA ROQUE - SP266399**  
**AMANDA MONTENEGRO CARVALHO - CE028800**  
**CAMILLA GOES BARBOSA - CE030136A**  
**ANDERSON LAMARCK PONTES PARENTE - CE021964**  
**LETÍCIA TORQUATO DE MENEZES - CE030391**  
**PAULA PRADA FURQUIM DE CAMPOS - SP131634**

**INTERES.** : **ROSSI RESIDENCIAL SA**

**ADVOGADOS** : **NATÁLIA CIRILO DA SILVA ROQUE - SP266399**  
**HUSSEIN WALID ABDALLAH OWEIS - SP309810**

**INTERES.** : **ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS - ABRAIN - "AMICUS CURIAE"**

**ADVOGADOS** : **FLAVIO LUIZ YARSHELL - SP088098**  
**GUSTAVO PACÍFICO - SP184101**  
**DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772**

**INTERES.** : **SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO - "AMICUS CURIAE"**

**ADVOGADOS** : **PRISCILA KEI SATO - PR042074**  
**TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PRR22129**

**INTERES.** : **INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"**

**ADVOGADOS** : **WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390**

CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680

INTERES. : SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE GRANDES ESTRUTURAS NO ESTADO DE SÃO PAULO - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) - SP110829  
MARCELO TERRA E OUTRO(S) - SP053205  
JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA E OUTRO(S) - SP256530

INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

INTERES. : ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - ADEMI/RJ - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI E OUTRO(S) - RJ136258  
GUSTAVO ALVES PIRES E OUTRO(S) - RJ212002  
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

INTERES. : CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADO : OVÍDIO MARTINS DE ARAÚJO - GO005570

## EMENTA

**RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TEMA 1099/STJ. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO/CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DO PREÇO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO DE PRESCRIÇÃO DECENAL (ART. 205, CC/2002). DISTINÇÃO COM O TEMA 938/STJ. PRECEDENTES DA CORTE ESPECIAL SOBRE O CARÁTER SUBSIDIÁRIO DA AÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.**

**1. Tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015:** Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora /construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.

### **2. Delimitação da controvérsia:**

2.1. Tese aplicável às hipóteses em que o pedido de restituição da comissão de corretagem for deduzido contra a incorporadora/construtora (em conjunto ou não com o(a) corretor(a) de imóveis), tendo como causa de pedir a resolução do contrato por culpa da incorporadora/construtora, devido a atraso na entrega do imóvel.

2.2. Inaplicabilidade da tese vinculante à pretensão deduzida contra o(a) corretor(a) de imóveis, cuja responsabilidade é matéria do Tema 1.173/STJ.

### **3. Razões de decidir:**

3.1. Caráter subsidiário da ação de enriquecimento sem causa, de modo que, havendo causa contratual para o pedido de restituição, a respectiva pretensão se sujeita ao prazo geral de prescrição, não se aplicando a prescrição trienal do art. 206, inciso IV, do CC/2002. Precedentes da Corte Especial.

3.2. Inaplicabilidade do Tema 938/STJ à hipótese, pois a tese nele firmada é aplicável tão somente à pretensão de repetição fundada na abusividade da cláusula de corretagem, o que não é a hipótese desta afetação.

### **4. Caso concreto:**

4.1. Recurso especial julgado prejudicado no caso concreto, devido à extinção do feito na origem após realização de acordo entre as partes, implicando superveniente perda do objeto recursal nesta instância.

**5. Tese relativa ao Tema 1099/STJ** - Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.

**6.** Recurso especial conhecido para fins de fixação da tese, mas julgado prejudicado no caso concreto.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção, por unanimidade, julgar prejudicado o recurso especial, por perda superveniente do objeto, e fixou tese repetitiva, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, foi aprovada a seguinte tese no TEMA 1.099: “Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.”

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.  
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de agosto de 2025.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1897867 - CE (2020/0253917-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**

**RECORRENTE** : **DIAGONAL PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**

**ADVOGADOS** : **YASSER DE CASTRO HOLANDA - CE014781**  
**MÁRCIO CHRISTIAN PONTES CUNHA - CE014471**  
**ANDERSON LAMARCK PONTES PARENTE - CE021964**  
**KEROLLAYNE DE SOUSA CARMO FERNANDES - CE043229**  
**ISABELLE OLIVEIRA DAMASCENO - CE043019**

**RECORRIDO** : **AIRTON DOMINGOS DE ALMEIDA**

**RECORRIDO** : **ANA LÚCIA MOREIRA E SILVA DE ALMEIDA**

**ADVOGADO** : **OTON FERNANDES MESQUITA JUNIOR - CE031746**

**INTERES.** : **SANTA KILIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**ADVOGADOS** : **YASSER DE CASTRO HOLANDA - CE014781**  
**VICENTE MARTINS PRATA BRAGA - CE019309**  
**NATÁLIA CIRILO DA SILVA ROQUE - SP266399**  
**AMANDA MONTENEGRO CARVALHO - CE028800**  
**CAMILLA GOES BARBOSA - CE030136A**  
**ANDERSON LAMARCK PONTES PARENTE - CE021964**  
**LETÍCIA TORQUATO DE MENEZES - CE030391**  
**PAULA PRADA FURQUIM DE CAMPOS - SP131634**

**INTERES.** : **ROSSI RESIDENCIAL SA**

**ADVOGADOS** : **NATÁLIA CIRILO DA SILVA ROQUE - SP266399**  
**HUSSEIN WALID ABDALLAH OWEIS - SP309810**

**INTERES.** : **ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS - ABRAIN - "AMICUS CURIAE"**

**ADVOGADOS** : **FLAVIO LUIZ YARSHELL - SP088098**  
**GUSTAVO PACÍFICO - SP184101**  
**DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772**

**INTERES.** : **SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO - "AMICUS CURIAE"**

**ADVOGADOS** : **PRISCILA KEI SATO - PR042074**  
**TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PRR22129**

**INTERES.** : **INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"**

**ADVOGADOS** : **WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390**

CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680

INTERES. : SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE GRANDES ESTRUTURAS NO ESTADO DE SÃO PAULO - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) - SP110829  
MARCELO TERRA E OUTRO(S) - SP053205  
JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA E OUTRO(S) - SP256530

INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

INTERES. : ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - ADEMI/RJ - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI E OUTRO(S) - RJ136258  
GUSTAVO ALVES PIRES E OUTRO(S) - RJ212002  
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

INTERES. : CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADO : OVÍDIO MARTINS DE ARAÚJO - GO005570

## **EMENTA**

**RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TEMA 1099/STJ. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO/CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DO PREÇO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO DE PRESCRIÇÃO DECENAL (ART. 205, CC/2002). DISTINÇÃO COM O TEMA 938/STJ. PRECEDENTES DA CORTE ESPECIAL SOBRE O CARÁTER SUBSIDIÁRIO DA AÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.**

**1. Tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015:** Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora /construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.

**2. Delimitação da controvérsia:**

2.1. Tese aplicável às hipóteses em que o pedido de restituição da comissão de corretagem for deduzido contra a incorporadora/construtora (em conjunto ou não com o(a) corretor(a) de imóveis), tendo como causa de pedir a resolução do contrato por culpa da incorporadora/construtora, devido a atraso na entrega do imóvel.

2.2. Inaplicabilidade da tese vinculante à pretensão deduzida contra o(a) corretor(a) de imóveis, cuja responsabilidade é matéria do Tema 1.173/STJ.

**3. Razões de decidir:**

3.1. Caráter subsidiário da ação de enriquecimento sem causa, de modo que, havendo causa contratual para o pedido de restituição, a respectiva pretensão se sujeita ao prazo geral de prescrição, não se aplicando a prescrição trienal do art. 206, inciso IV, do CC/2002. Precedentes da Corte Especial.

3.2. Inaplicabilidade do Tema 938/STJ à hipótese, pois a tese nele firmada é aplicável tão somente à pretensão de repetição fundada na abusividade da cláusula de corretagem, o que não é a hipótese desta afetação.

#### **4. Caso concreto:**

4.1. Recurso especial julgado prejudicado no caso concreto, devido à extinção do feito na origem após realização de acordo entre as partes, implicando superveniente perda do objeto recursal nesta instância.

**5. Tese relativa ao Tema 1099/STJ** - Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora /construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.

**6.** Recurso especial conhecido para fins de fixação da tese, mas julgado prejudicado no caso concreto.

## **RELATÓRIO**

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

Cuida-se de recurso especial interposto por DIAGONAL PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. HONORÁRIOS ARBITRADOS. ADEQUABILIDADE. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. INOCORRÊNCIA NA ESPÉCIE.

- Na espécie, considerando a utilização do valor da condenação como parâmetro para fixação da verba honorária, não se compreende que o percentual de 10% (dez por cento) representa montante inexpressivo, que não remunera com dignidade o trabalho desempenhado pelo advogado da parte.

- Segundo entendimento adotado nesta Câmara Julgadora, 'uma vez caracterizada a culpa exclusiva da promitente vendedora pela rescisão contratual, em razão do atraso na conclusão do empreendimento, é devida a restituição integral do valor desembolsado pela Autora para aquisição do bem, nos termos da Súmula 543 do STJ'. (ref. Processo: 0056668- 73.2005.8.06.0001 - Apelação; DESEMBARGADOR HERÁCLITO VIEIRA DE SOUSA NETO - Relator; Fortaleza, 21 de março de 2018).

- Sobre a comissão de corretagem restou reconhecida pelo colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1551956/SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos, a tese da incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, desde que a ocorrência de enriquecimento sem causa seja premissa fundamental da pretensão central de repetição do indébito, o que não é o caso dos autos, lastreado que está o pedido exordial na inutilidade da mediação em razão da resolução do contrato por culpa exclusiva das vendedoras. Ademais, nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, como é o caso dos fólhos, em que se imputa integral responsabilidade às vendedoras pela resolução do contrato, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional.

APELO E RECURSO ADESIVO IMPROVIDOS. (fl. 536)

Opostos dois embargos de declaração, os primeiros foram acolhidos, sem efeitos infringentes, somente para suprir omissão quanto ao capítulo dos honorários (fl. 625/645), enquanto os segundos foram rejeitados (fls. 680/700).

Neste recurso especial, a incorporadora aponta violação dos arts. 206, § 3º, inciso IV, 421, 422 e 725 do CC e arts. 927 e 1.019, § 1º, do CPC, alegando: (a) existência de prescrição trienal da pretensão de restituição da comissão de corretagem; (b) necessidade de cômputo do prazo prescricional a partir da data da assinatura do contrato (18/9/2011); (c) ocorrência de prescrição na espécie, porque a demanda foi proposta em 30/1/2016; (d) cumprimento do dever de informação na espécie, sendo descabido o pedido de restituição; e (e) inobservância do Tema 938/STJ pelo Tribunal de origem. Aduz divergência jurisprudencial.

Contrarrazões nas quais se pede o não conhecimento ou o não provimento do recurso especial, dada a ausência de violação dos dispositivos infraconstitucionais tidos como violados e inexistência de dissenso jurisprudencial (fls. 706/720).

O recurso especial foi admitido pelo Tribunal de origem sob o fundamento de "*eventual 'distinguishing' em relação ao [...] REsp n. 1.551.956/SP (Tema 938/STJ)*" (fl. 739).

O saudoso Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, quando Presidente da Comissão Gestora de Precedentes (fls. 487/490), qualificou este recurso, em conjunto com o REsp 1.918.648/DF, como representativos de controvérsia, após parecer favorável do MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (fls. 497/501), dando origem à Controvérsia 269 /STJ, assim descrita:

**Controvérsia 269/STJ** - Pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem decorrente de rescisão contratual por culpa da construtora, e qual o prazo prescricional incidente na espécie, se o de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil, ou o prazo trienal objeto da tese firmada no REsp. 1.551.956/SP do STJ

(Tema 938), fundado na definição da responsabilidade pelo pagamento e no enriquecimento sem causa.

Os autos foram distribuídos à relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, por prevenção do Tema 938/STJ.

Na sessão de afetação virtual finalizada em 15/6/2021, este recurso foi afetado ao rito dos recursos especiais repetitivos, por meio de acórdão assim ementado:

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO DE PRESCRIÇÃO. DISTINÇÃO COM O TEMA 938/STJ.

1. Caso concreto em que, decretada a resolução do contrato por atraso da incorporadora na entrega do imóvel, surgiu controvérsia acerca da aplicabilidade da prescrição trienal prevista no Tema 938/STJ para a pretensão de restituição da comissão de corretagem, tendo o Tribunal de origem aplicado a prescrição decenal.

2. Nos termos do Tema 938/STJ, incide "prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem [...] (artigo 206, § 3º, IV, CC)" (tese sob revisão cf. QO no REsp 1.918.648/DF).

3. Necessidade de distinção para o caso dos autos, em relação ao Tema 938/STJ, pois a causa de pedir deduzida nos paradigmas do referido Tema dizia respeito à abusividade da cláusula de transferência da obrigação de pagar a comissão de corretagem, ao passo que o caso dos autos diz com a pretensão restitutória decorrente da resolução do contrato por inadimplemento da incorporadora.

4. Delimitação da controvérsia afetada: 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.

5. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. (fls. 768-769)

Essa afetação deu origem ao Tema 1099/STJ:

**Tema 1099/STJ** - 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.

Na data de 21/6/2021, publicou-se matéria na página eletrônica do Superior Tribunal de Justiça para divulgar esta afetação e informar sobre a possibilidade de habilitação de terceiros na qualidade de *amici curiae*.



Paralelamente, foi determinada a intimação dos *amici curiae* anteriormente habilitados nos Temas 938, 970 e 996 do STJ, para, em caráter facultativo, se manifestarem nestes autos.

Nos autos do REsp 1.918.648/DF, suscitou-se questão de ordem para a revisão do Tema 938/STJ (na tese referente à prescrição), tendo o procedimento de revisão tramitado nos autos da PET 14.369/DF, que veio a ser posteriormente desafetada na sessão do dia 22/3/2023, mantendo-se incólume o referido Tema.

Na fase do art. 1.038, inciso I, do CPC/2015, intervieram neste procedimento recursal, na qualidade de *amici curiae*, as seguintes entidades, amparadas nos argumentos abaixo descritos:

- **ABRAIN** - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (fls. 863/961, 1186/1237, 1421/36, 1466/70): (a) impacto financeiro bilionário de eventual entendimento pela prescrição decenal; (b) prescrição trienal, por analogia ao Tema 938/STJ, e por distinção com o precedente da CORTE ESPECIAL; (c) necessidade de "dois ou mais" recursos representativos da controvérsia nos termos do art. 1.036, § 5º, do CPC; (d) autonomia do contrato de corretagem em relação ao contrato de compra e venda; (e) cumprimento do dever de informação ao consumidor; (f) ausência de responsabilidade da corretora de imóveis pelo desfazimento do contrato principal; (g) exaurimento do contrato de corretagem; (h) ausência de responsabilidade do incorporadora, porque esta não recebeu o valor da corretagem; (i) aumento dos custos de transação e dos riscos da incorporação imobiliária; (j) estímulo a pedidos de resolução do contrato; (k) inaplicabilidade das razões de *decidir* do Tema 610/STJ; e (l) subsidiariamente, prescrição quinquenal do art. 206, § 5º, incisos I e II, do Código Civil, ou do art. 27 do CDC;

- **SECOVI-SP** - SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO (fls. 982/1127, 1240/92 e 1474/77): (a) prescrição trienal, por analogia ao Tema 938/STJ; (b) autonomia do contrato de corretagem em relação ao contrato de compra e venda; (c) ausência de responsabilidade da corretora de imóveis pelo desfazimento do contrato principal; e (d) inaplicabilidade das razões de *decidir* do Tema 610/STJ;

- **IDEC** – INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (fls. 1135/85): (a) distinção com a hipótese do Tema 938/STJ; (b) aplicabilidade da Súmula Súmula 543/STJ, impondo-se a restituição integral das parcelas pagas; e (c) prescrição decenal;

- **SINDUSCON/SP** - SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE GRANDES ESTRUTURAS NO ESTADO DE SÃO PAULO - (fls. 1293/1353): prescrição trienal;

- **CONFECI** - CONSELHO FEERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (fls. 1354/6): desnecessidade de revisão do Tema 938/STJ;

- **DPE/RS** - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (fls. 1366/93): existência de jurisprudência pacífica nesta Corte Superior no sentido da prescrição decenal na hipótese;

- **ADEMI/RJ** - ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO (fls. 1401/18, fls. 1437/45): prazo trienal do Tema 938/STJ.

Os pedidos de intervenção formulados pelo CONFECI e pelo SECOVI/SP, embora inicialmente deferidos, foram reconsiderados para o indeferimento (fls. 1482/1.484), pois, no caso dos autos, não houve recurso por parte do(a) corretor(a) de imóveis, não sendo viável, portanto, fixar tese sobre a responsabilidade, ou não, do(a) corretor(a). Ademais, essa controvérsia pertinente à responsabilidade do(a) corretor(a) foi afetada ao rito dos repetitivos (Tema 1173/STJ).

Opostos embargos de declaração pelo SECOVI/SP, estes foram acolhidos (fls. 1.530/1.533), com efeitos infringentes, para manter a intervenção dessa entidade neste repetitivo, pois constatado no respectivo estatuto que a representação abrange, além do ramo da intermediação imobiliária, o da incorporação imobiliária.

Encaminhados os autos ao MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, este opinou pela prescrição decenal (quanto à tese) e pelo desprovimento do recurso especial (no caso concreto), em parecer sintetizado nesta ementa:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. RESOLUÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. PRAZO DE PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CC/02. PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.

1. Em situações que abarcavam abusividade, como, por exemplo, a transferência da obrigação de pagar taxa ao comprador/consumidor, o Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou pela incidência da regra do art. 206, §3º, IV, do Código Civil, fixando a prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI) ou de atividades congêneres. Tal entendimento, porém, tem sido recentemente revisitado, havendo certa tendência para a aplicação do prazo decenal quando o indébito é calcado em prévia existência de relação contratual.

2. De toda forma, a hipótese sub examine envolve contorno próprio, qual seja, o de resolução de contrato por culpa da incorporadora (atraso na entrega de empreendimento imobiliário), circunstância que tem merecido, no âmbito de ambas as Turmas de Direito Privado do STJ, entendimento no sentido da aplicação da regra geral do art. 205 do Código Civil, que dispõe sobre o prazo prescricional de 10 anos.

3. Parecer pelo desprovimento do recurso especial, fixando-se a tese de prescrição decenal (art. 205, CC) para a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, quando a resolução do compromisso de compra e venda resultar da não entrega tempestiva do imóvel adquirido. (fl. 1.128)

Encerrada a instrução, este procedimento recursal foi suspenso por decisão do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino (fls. 1.452/1.456), haja vista pendência de proposta de revisão do Tema 610/STJ, abaixo transcrito:

**Tema 610/STJ** - Na vigência dos contratos de plano ou de seguro de assistência à saúde, a pretensão condenatória decorrente da declaração de nulidade de cláusula de reajuste nele prevista prescreve em 20 anos (art. 177 do CC/1916) ou em 3 anos (art. 206, § 3º, IV, do CC/2002), observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/2002.

Essa suspensão se justificou na necessidade de se aguardar a exegese que seria conferida às expressões normativas "pretensão de reparação civil" e "pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa", previstas no art. 206, § 3º, incisos IV e V, do Código Civil de 2002, em cotejo com a exegese restritiva que a Corte Especial conferiu a esses enunciados normativos, no julgamento, entre outros, dos EREsp 1.523.744/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, DJe 13/3/2019.

Sobreveio, na sessão de 8/2/2023, o julgamento da proposta de revisão do aludido Tema 610/STJ, concluindo-se pela rejeição da proposta e mantendo-se a tese da prescrição trienal (Pet 12.602/DF, Segunda Seção, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ ac. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 17/3/2023).

Após o julgamento do referido procedimento de revisão, este repetitivo retomou à tramitação, valendo lembrar que a ordem de sobrestamento de processos havia sido tornada sem efeitos na já mencionada decisão de fls. 1.452/1.456.

Em 31/3/2023, a ABRAINCC requereu a desafetação deste recurso especial e o cancelamento da proposta de fixação de tese (fls. 1.544/1.590), o que não chegou a ser apreciado pelo saudoso Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Em 4/6/2025, juntou-se aos autos Ofício do TJCE no qual a magistrada de primeiro grau informa que foi extinto, na origem, o cumprimento provisório da sentença no Processo n. 0166309-05.2019.8.06.0001, porquanto satisfeita a obrigação, nos termos desta decisão:

**[...] Ultrapassada a questão da habilitação dos herdeiros, preliminarmente, faz-se necessário apreciar o impacto processual advindo do incidente fático trazido aos autos, qual seja o acordo extrajudicial firmado entre as partes.**

O feito principal de nº 0166309-05.2019.8.06.0001 foi julgado parcialmente procedente, nos seguintes termos:

“julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido deduzido pelos autores AIRTON DOMINGOS DE ALMEIDA e sua esposa ANA LÚCIA MOREIRA E SILVA DE ALMEIDA contra SANTA KILLIAN sua esposa ANA LÚCIA MOREIRA E SILVA DE ALMEIDA contra SANTA KILLIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ROSSI EMPRESARIAL e DIAGONAL PARTICIPAÇÕES, e o faço para o fim de declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, condenando as rés, solidariamente, a restituir a totalidade dos valores pagos pelos autores, em parcela única, corrigida monetariamente a partir de cada desembolso (pelos índices IGP-M) e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, bem como ao pagamento da multa contratual de 2% (dois por cento) do valor a ser devolvido, nos termos acima declinados, sem prejuízo da declaração de nulidade da cláusula contratual 12a. do contrato firmado, em flagrante descompasso com o sistema legal de proteção ao consumidor.”

Interposto Recurso Especial nos referidos autos, o processo encontra-se sob a apreciação do Supremo Tribunal de Justiça, tendo recebido o registro RESP Nº 2020/0253917-0.

Assim, considerando que a presente demanda tinha como pedido o pagamento dos valores devidos pela ré, em sede de cumprimento provisórios de sentença, com base na composição amigável firmada entre as partes, percebe-se a perda do interesse processual na ordem de pagamento.

Com efeito, verifica-se que não há mais razão para a manutenção da penhora dos imóveis de Matrícula nº 89.569 e 89.589, ambos do 2º CRI de Fortaleza, de propriedade registral da parte ré Santa Kilian Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Inclusive, tramita nesta unidade judiciária embargos de terceiro de nº 0274226-10.2024.8.06.0001, em razão da penhora realizada no imóvel nº 89.589, constando, inclusive, nos referidos autos, petição da parte credora (id. 151064689), requerendo a desconstituição da penhora. Diante do exposto, considerando a satisfação da obrigação, impõe-se a declaração de satisfação da obrigação com a consequente extinção da do cumprimento provisórios de sentença.

**Isto posto, declaro satisfeita a obrigação e, consequentemente, julgo extinto o presente procedimento de cumprimento provisório de sentença com fundamento no art. 924, "II", do CPC.**

Ainda, expeça-se mandado de intimação para o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza dos imóveis de Matrícula nº 89.569 e 89.589, de propriedade registral da parte ré Santa Kilian Empreendimentos Imobiliários LTDA, determinando o levantamento da penhora anteriormente determinada, considerando a extinção da presente execução.

Por fim, expeça-se também ofício ao Superior Tribunal de Justiça, com as homenagens de estilo, informando acerca da extinção do presente feito, a fim de que sejam tomadas as providências que entenderem necessárias em relação ao Recurso Especial interposto, RESP Nº 2020/0253917-0.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se. (fls. 1.601-1.602, destaques no original.)

O feito foi incluído na pauta de julgamento da Sessão Ordinária da Segunda Seção de 13/8/2025, o que foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico Nacional CNJ (DJEN) em 20/6/2025 e considerado publicado em 1º/7/2025.

Em 6/8/2025, a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS - ABRAINCO tornou a apresentar petição na qual requer (fls. 1.610-1.613):

- a desafetação do recurso, por existência de fato novo, qual seja, a extinção, na origem, do processo que originou este representativo da controvérsia, devido à transação entre as partes, a qual levaria à necessidade de desafetação do recurso e ao cancelamento da proposta de fixação da tese em virtude da formação de coisa julgada, formal e material; ou,

- subsidiariamente, a retirada de pauta e a designação de audiências públicas para debate do tema.

Em 12/8/2025, por meio da Petição nº 00722900/2025, o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI requereu habilitação no feito na qualidade de *amicus curiae* (fls. 1.738-1.743), o que foi deferido por este relator.

É, no essencial, o relatório.

## VOTO

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

### I - QUESTÃO PRELIMINAR

Inicialmente, esclareça-se que o comunicado de extinção do feito na origem, devido à realização de acordo/transação entre as partes (fls. 1.601-1.602), não tem força para derruir o julgamento do Tema.

Uma vez reconhecida a afetação do recurso especial como representativo da controvérsia, ocorre a objetivação do processo, não podendo mais as partes ou interessados dele disporem na perspectiva subjetiva tradicional. Evita-se, assim, a má-fé e a fraude processuais, bem como a manipulação da jurisdição.

A propósito, o parágrafo único do art. 998 do CPC/2015 dispõe:

Art. 998. O recorrente poderá, a qualquer tempo, sem a anuência do recorrido ou dos litisconsortes, desistir do recurso.

Parágrafo único. **A desistência do recurso não impede a análise de questão cuja repercussão geral já tenha sido reconhecida e daquela objeto de julgamento de recursos extraordinários ou especiais repetitivos.** (Destaquei)

A Corte Especial firmou entendimento, por ocasião da apreciação de Questão de Ordem no REsp 1.063.343/RS, de que, tendo sido afetado um recurso especial como representativo da controvérsia, predomina o interesse da coletividade sobre o interesse individual da parte recorrente, não se admitindo a formulação de pedido de desistência. Nesse sentido: QO no REsp n. 1.063.343/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Corte Especial, DJe de 4/6/2009.

Tal entendimento está alinhado com a jurisprudência da Suprema Corte:

Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Questão de ordem. **Formulação de pedido de desistência da ação no recurso extraordinário em que reconhecida a repercussão geral da matéria. Impossibilidade.** Mandado de segurança. Servidores públicos civis e direito de greve. Descontos dos dias parados em razão do movimento grevista. Possibilidade. Reafirmação da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Recurso do qual se conhece em parte, relativamente à qual é provido.

1. O Tribunal, por maioria, resolveu questão de ordem no sentido de não se admitir a desistência do mandado de segurança, firmando a tese da impossibilidade de desistência de qualquer recurso ou mesmo de ação após o reconhecimento de repercussão geral da questão constitucional.

[...].

(RE 693456, Relator Ministro DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 27-10-2016, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-238 DIVULG 18-10-2017 PUBLIC 19-10-2017, destaquei.)

A extinção do feito na origem, por celebração de acordo entre as partes, é capaz de tornar o recurso especial prejudicado no caso concreto, mas não impede o julgamento do Tema afetado à sistemática dos recursos repetitivos.

Assim, deve ser indeferido o pedido de desafetação, de cancelamento da proposta de fixação de tese ou de retirada de pauta para realização de audiência pública, ora formulado pela ABRAIN (fls. 1.544/1.590 e 1.610-1.613), bem como eventual pedido posterior nesse sentido, ainda que das partes.

Passa-se, pois, ao julgamento do Tema 1099/STJ.

## **II - DA DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA**

Este recurso foi afetado ao rito dos recursos especiais repetitivos para servir de paradigma do Tema 1099/STJ, abaixo transcrito:

**Tema 1099/STJ** - 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.

Conforme se verifica na própria descrição do Tema, a causa de pedir do pedido de restituição da comissão de corretagem é a resolução do contrato por culpa da incorporadora/construtora.

Diferentemente, na hipótese do Tema 938/STJ, a causa de pedir era a abusividade da cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem.

Relembre-se, a propósito, a ementa do acórdão paradigmático daquele Tema:

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.**

A leitura do inteiro teor do voto condutor desse acórdão afasta qualquer dúvida sobre o contexto em que firmada essa tese do Tema 938/STJ, valendo a transcrição do seguinte trecho do julgado:

[...] a pretensão central da parte demandante é o ressarcimento das parcelas relativas à comissão de corretagem e ao serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), que teriam sido pagas indevidamente por serem abusivas as cláusulas que atribuíram esse encargo aos consumidores. [...]. (fl. 3.199, destaquei)

Logo, a hipótese fática deste repetitivo (atraso na entrega do imóvel) distingue-se daquela do Tema 938/STJ (abusividade da cláusula de corretagem), embora a questão federal da exegese do enunciado normativo dos arts. 205 e 206, § 3º, incisos IV e V, do Código Civil de 2002 seja comum a ambos os repetitivos.

Transcreve-se a redação dos referidos enunciados normativos:

**Art. 205.** *A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.*

**Art. 206.** *Prescreve:*

.....  
§ 3º *Em três anos:*

.....

*IV - a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa;*

*V - a pretensão de reparação civil;*

.....

De outra parte, a controvérsia também é delimitada pelo sujeito passivo da pretensão restitutória, que, no caso da presente afetação, é a incorporadora/construtora.

Exclui-se do âmbito desta afetação, portanto, a controvérsia pertinente à eventual pretensão restitutória dirigida contra a empresa corretora de imóveis que atuou na intermediação da unidade autônoma. Tal circunstância, inclusive, justificou o indeferimento dos pedidos de intervenção como *amici curiae* formulados por entidades do ramo de intermediação imobiliária. A controvérsia pertinente à responsabilidade da corretora de imóveis pela restituição da comissão de corretagem é questão afetada em outro repetitivo, o Tema 1173/STJ:

**Tema 1173/STJ** - Definir os limites da responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora da compra e venda por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora/incorporadora, de obrigação relativa à entrega de empreendimento imobiliário, prevista no contrato de promessa de compra e venda.



Assim, estando delimitada a controvérsia, passa-se à fixação da tese.

### III - DO PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL

A pretensão cujo prazo prescricional é objeto desta afetação é aquela pertinente à pretensão restitutória decorrente da resolução da promessa de compra e venda de unidade autônoma, por culpa da incorporadora/construtora, devido a atraso na obrigação de entregar a unidade imobiliária prometida à venda.

O caso destes autos versa especificamente sobre essa hipótese, conforme se observa do seguinte trecho da inicial:

Os requerentes adquiriram em 18 de setembro de 2011, através do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças, o apartamento nº 304, bloco 1, com 2 vagas de garagem, no empreendimento Vitral Residencial Clube, localizado à Rua Costa Sousa, 100, bairro Benfica - Fortaleza/CE pelo valor de R\$389.000,00 (trezentos e oitenta e nove mil reais).

O instrumento contratual previa o pagamento de 42 parcelas até a data prevista para entrega do imóvel, em 28/02/2015. Os promoventes por sua vez, com muito sacrifício e dedicação, conseguiram pagar todas as 42 parcelas, antecipadamente, concluindo os pagamentos em 18/08/2014, ou seja, 6 meses antes data prevista para entrega, conforme faz prova planilha financeira em anexo aos fôlios.

.....  
Ocorre que, além das práticas lesivas acima descritas, as promovidas também faltaram com o cumprimento de outras obrigações contratuais. Elas não entregaram o imóvel na data avençada, ou seja, não concluíram o empreendimento em 28/02/2015, tampouco, conseguiram finalizar as obras dentro do prazo de tolerância de 180 dias, previsto no contrato na cláusula décima-sexta, conforme se extrai abaixo.

.....  
**A data limite, após o prazo de tolerância, seria 27/08/2015, mas a unidade imobiliária pactuada não foi entregue até o presente momento.** Tanto é verdade que os promitentes compradores só foram convocados para assembleia de instalação do condomínio em 30/10/2015, ou seja, 2 meses após a data limite da tolerância, conforme faz prova carta de convocação em anexo.

.....  
Portanto, os requerentes **rogam pela resolução do contrato por culpa exclusiva das promovidas**, a devolução integral dos valores já investidos R\$ 95.229,20 (noventa e cinco mil, duzentos e vinte e nove reais e vinte centavos), devidamente atualizado e corrigido, a devolução integral da comissão de corretagem de R\$11.864,50 (onze mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta centavos), também devidamente corrigido e atualizado, bem como o pagamento de indenização por perdas e danos, a ser arbitrado por Vossa Excelência, no percentual entre 10% e

25%, calculado sobre o valor pago pelos autores. (fls. 5/19, passim, destaquei.)

O pedido de resolução do contrato foi acolhido pelas instâncias de cognição plena, não tendo havido recurso da incorporadora quanto a esse ponto, de modo que a controvérsia devolvida ao conhecimento do Superior Tribunal de Justiça se limita efetivamente às pretensões restitutórias e, de modo mais específico, ao prazo prescricional.

Uma vez resolvido o vínculo contratual por culpa da incorporadora /construtora, um novo vínculo jurídico exsurge, dando origem à chamada relação jurídica de liquidação, por meio da qual se exercem pretensões restitutórias e indenizatórias, as quais objetivam recompor o patrimônio das partes e reparar os danos sofridos pelo contratante inocente (no caso, o promitente comprador).

Sobre essa relação jurídica de liquidação e as pretensões que nela se fundamentam, merece referência a doutrina de Ruy Rosado de Aguiar Jr.:

A resolução produz a liberação de ambas as partes, desonerando-as da obrigação de prestar, e lhes permite recuperar, pela restituição, tudo quanto foi prestado no cumprimento do contrato. São efeitos liberatórios e recuperatórios.

Resolvida a relação obrigacional, **surge a relação de liquidação**, na qual serão tratados os direitos do credor e o do devedor à **restituição das prestações já efetivadas** e o direito do credor à **indenização** por perda e danos (art. 475 do Código Civil). A resolução não dá origem a um novo contrato, mas cria uma relação legal que obriga as partes a devolverem o que receberam. É uma obrigação 'ex lege' de reposição ao 'status quo ante', que se completa com a reparação dos danos.

(*Comentários ao novo Código Civil*, vol. VI, tomo II: da extinção do contrato. Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 688, destaquei.)

Sob o prisma dessa relação jurídica de liquidação, já é possível afirmar, antes mesmo de se definir o prazo prescricional aplicável, que não se cogita de fluência da prescrição enquanto o contrato estiver sendo cumprido, pois o pressuposto da mencionada relação jurídica de liquidação é a resolução do negócio.

Sobre a questão do prazo prescricional, à época do julgamento do Tema 938 /STJ, a Segunda Seção, em referência às razões de decidir do tema 610/STJ, adotou exegese ampliativa das expressões normativas "pretensão de reparação civil" e "pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa", previstas no art. 206, § 3º, incisos IV e V, do Código Civil de 2002.

Entendeu este Colegiado que a primeira expressão também abrangeria a reparação civil decorrente de ilícito contratual (não somente de extracontratual), enquanto a segunda abrangeria, inclusive, aquele enriquecimento decorrente de cláusula contratual declarada nula.

Confira-se a ementa do acórdão proferido no julgamento do Tema 610/STJ:

1. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. CIVIL. CONTRATO DE PLANO OU SEGURO DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE. PRETENSÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE REAJUSTE. ALEGADO CARÁTER ABUSIVO. CUMULAÇÃO COM PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE. EFEITO FINANCEIRO DO PROVIMENTO JUDICIAL. AÇÃO AJUIZADA AINDA NA VIGÊNCIA DO CONTRATO. NATUREZA CONTINUATIVA DA RELAÇÃO JURÍDICA. DECADÊNCIA. AFASTAMENTO. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. ART. 206, § 3º, IV, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. PRETENSÃO FUNDADA NO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 2. CASO CONCRETO: ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL A QUO CONVERGE COM A TESE FIRMADA NO REPETITIVO. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PEDIDO DE RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO ANUA PREVISTA NO ART. 206, § 1º, II DO CC/2002. AFASTAMENTO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Em se tratando de ação em que o autor, ainda durante a vigência do contrato, pretende, no âmbito de relação de trato sucessivo, o reconhecimento do caráter abusivo de cláusula contratual com a consequente restituição dos valores pagos indevidamente, torna-se despropositada a discussão acerca de ser caso de nulidade absoluta do negócio jurídico - com provimento jurisdicional de natureza declaratória pura, o que levaria à imprescritibilidade da pretensão - ou de nulidade relativa - com provimento jurisdicional de natureza constitutiva negativa, o que atrairia os prazos de decadência, cujo início da contagem, contudo, dependeria da conclusão do contrato (CC/2002, art. 179). Isso porque a pretensão última desse tipo de demanda, partindo-se da premissa de ser a cláusula contratual abusiva ou ilegal, é de natureza condenatória, fundada no ressarcimento de pagamento indevido, sendo, pois, alcançável pela prescrição. Então, estando o contrato ainda em curso, esta pretensão condenatória, prescritível, é que deve nortear a análise do prazo aplicável para a perseguição dos efeitos financeiros decorrentes da invalidade do contrato.

2. Nas relações jurídicas de trato sucessivo, quando não estiver sendo negado o próprio fundo de direito, pode o contratante, durante a vigência do contrato, a qualquer tempo, requerer a revisão de cláusula contratual que considere abusiva ou ilegal, seja com base em nulidade absoluta ou relativa. Porém, sua pretensão condenatória de repetição do indébito terá que se sujeitar à prescrição das

parcelas vencidas no período anterior à data da propositura da ação, conforme o prazo prescricional aplicável.

3. Cuidando-se de pretensão de nulidade de cláusula de reajuste prevista em contrato de plano ou seguro de assistência à saúde ainda vigente, com a consequente repetição do indébito, a ação ajuizada está fundada no enriquecimento sem causa e, por isso, o prazo prescricional é o trienal de que trata o art. 206, § 3º, IV, do Código Civil de 2002.

4. É da invalidade, no todo ou em parte, do negócio jurídico, que nasce para o contratante lesado o direito de obter a restituição dos valores pagos a maior, porquanto o reconhecimento do caráter ilegal ou abusivo do contrato tem como consequência lógica a perda da causa que legitimava o pagamento efetuado. A partir daí fica caracterizado o enriquecimento sem causa, derivado de pagamento indevido a gerar o direito à repetição do indébito (arts. 182, 876 e 884 do Código Civil de 2002).

5. A doutrina moderna aponta pelo menos três teorias para explicar o enriquecimento sem causa: a) a teoria unitária da deslocação patrimonial; b) a teoria da ilicitude; e c) a teoria da divisão do instituto. Nesta última, basicamente, reconhecidas as origens distintas das anteriores, a estruturação do instituto é apresentada de maneira mais bem elaborada, abarcando o termo causa de forma ampla, subdividido, porém, em categorias mais comuns (não exaustivas), a partir dos variados significados que o vocábulo poderia fornecer, tais como o enriquecimento por prestação, por intervenção, resultante de despesas efetuadas por outrem, por desconsideração de patrimônio ou por outras causas.

6. No Brasil, antes mesmo do advento do Código Civil de 2002, em que há expressa previsão do instituto (arts. 884 a 886), doutrina e jurisprudência já admitiam o enriquecimento sem causa como fonte de obrigação, diante da vedação do locupletamento ilícito.

7. O art. 884 do Código Civil de 2002 adota a doutrina da divisão do instituto, admitindo, com isso, interpretação mais ampla a albergar o termo causa tanto no sentido de atribuição patrimonial (simples deslocamento patrimonial), como no sentido negocial (de origem contratual, por exemplo), cuja ausência, na modalidade de enriquecimento por prestação, demandaria um exame subjetivo, a partir da não obtenção da finalidade almejada com a prestação, hipótese que mais se adequa à prestação decorrente de cláusula indigitada nula (ausência de causa jurídica lícita).

8. Tanto os atos unilaterais de vontade (promessa de recompensa, arts. 854 e ss.; gestão de negócios, arts. 861 e ss.; pagamento indevido, arts. 876 e ss.; e o próprio enriquecimento sem causa, art. 884 e ss.) como os negociais, conforme o caso, comportam o ajuizamento de ação fundada no enriquecimento sem causa, cuja pretensão está abarcada pelo prazo prescricional trienal previsto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil de 2002.

9. A pretensão de repetição do indébito somente se refere às prestações pagas a maior no período de três anos

compreendidos no interregno anterior à data do ajuizamento da ação (art. 206, § 3º, IV, do CC/2002; art. 219, caput e § 1º, CPC/1973; art. 240, § 1º, do CPC/2015).

10. Para os efeitos do julgamento do recurso especial repetitivo, fixa-se a seguinte tese: Na vigência dos contratos de plano ou de seguro de assistência à saúde, a pretensão condenatória decorrente da declaração de nulidade de cláusula de reajuste nele prevista prescreve em 20 anos (art. 177 do CC/1916) ou em 3 anos (art. 206, § 3º, IV, do CC/2002), observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/2002.

11. Caso concreto: Recurso especial interposto por Unimed Nordeste RS Sociedade Cooperativa de Serviços Médicos Ltda. a que se nega provimento.

**(REsp n. 1.360.969/RS, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 10/8/2016, DJe de 19/9/2016, destaquei.)**

Do inteiro teor do voto, destacam-se as seguintes passagens a respeito do prazo trienal do enriquecimento sem causa e da reparação civil:

Com essas considerações, mais aprofundadas, pelo menos do ponto de vista teórico, aproveito para reiterar a minha opção pela doutrina mais ampla do conceito de causa (teoria da divisão do instituto), e reconhecer, com isso, o interesse para o ajuizamento de demanda fundada no enriquecimento sem causa (lícita; enriquecimento por prestação), ainda que entre as partes tenha havido acordo de vontades anterior (causa negocial).

Por conseguinte, pretensões dessa natureza (assim como todas aquelas decorrentes de atos unilaterais: promessa de recompensa, arts. 854 e ss.; gestão de negócios, arts. 861 e ss.; pagamento indevido, arts. 876 e ss.; e o próprio enriquecimento sem causa, art. 884 e ss.) devem se sujeitar ao prazo prescricional trienal, conforme art. 206, § 3º, IV, do CC/2002.

Acrescento, por oportuno, que, havendo, como no caso, pretensão de reconhecimento do caráter abusivo de cláusula contratual, sua invalidação tem como consequência o desaparecimento da causa lícita do pagamento que foi efetuado a tal título, caracterizando, assim, o enriquecimento indevido daquele que o recebeu. Estar-se-á, nessas hipóteses, diante de enriquecimento sem causa derivado de pagamento indevido, tendo em vista que, por invalidação, no todo ou em parte, do negócio jurídico que o embasava, o pagamento perdeu a causa que o autorizava.

.....  
Diante de todas essas ponderações, concluo que, cuidando-se de pretensão de nulidade de cláusula de reajuste prevista em contrato de plano ou seguro de assistência à saúde, com a consequente repetição do indébito, a ação ajuizada está fundada no enriquecimento sem causa e, por isso, o prazo prescricional aplicável é o trienal, previsto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil de 2002.  
.....

Portanto, a par das disposições legais especiais (v.g. o acidente de consumo, cuja pretensão estará sujeita ao prazo quinquenal do art. 27 do CDC), qualquer outra hipótese de reparação civil inespecificamente considerada, seja ela decorrente de responsabilidade contratual (inadimplemento) ou extracontratual (risco ou dano, inclusive moral), deverá observar como regra o prazo prescricional trienal da pretensão a ela relativa (art. 206, § 3º, V, do CC/2002). (Destaquei.)

Essas razões de decidir do Tema 610/STJ conduziram à tese da prescrição trienal no julgamento do Tema 938/STJ.

Posteriormente ao julgamento desses temas, a controvérsia pertinente à prescrição trienal aportou à Corte Especial, a qual adotou exegese restritiva daqueles enunciados normativos pertinentes à prescrição trienal, em sentido oposto ao entendimento firmado naqueles repetitivos da Segunda Seção.

A Corte especial compreendeu que a expressão normativa "reparação civil" se limitaria ao âmbito da responsabilidade extracontratual; e, ainda, que a expressão normativa "enriquecimento sem causa" não abrangeria as hipóteses em que o indébito decorresse de uma causa contratual.

Confirmam-se os aludidos precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. TELEFONIA FIXA. COBRANÇA INDEVIDA. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO DE TARIFAS. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL DO CÓDIGO CIVIL/2002 (ART. 205). EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA PROVIDOS.

1. Trata-se de embargos de divergência interpostos contra acórdão em que se discute o lapso prescricional cabível aos casos de repetição de indébito por cobrança indevida de valores referentes a serviços não contratados, promovida por empresa de telefonia.

2. A Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.113.403/RJ, de relatoria do Ministro Teori Albino Zavascki (DJe 15/9/2009), submetido ao regime dos recursos repetitivos do art. 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução STJ 8/2008, firmou o entendimento de que, ante a ausência de disposição específica acerca do prazo prescricional aplicável à prática comercial indevida de cobrança excessiva, é de rigor a incidência das normas gerais relativas à prescrição insculpidas no Código Civil na ação de repetição de indébito de tarifas de água e esgoto. Assim, tem-se prazo vintenário, na forma estabelecida no art. 177 do Código Civil de 1916, ou decenal, de acordo com o previsto no art. 205 do Código Civil de 2002. Diante da mesma conjuntura, não há razões para adotar solução diversa nos casos de repetição de indébito dos serviços de telefonia.

3. A tese adotada no âmbito do acórdão recorrido, de que a pretensão de repetição de indébito por cobrança indevida de valores referentes a serviços não contratados, promovida

por empresa de telefonia, configuraria enriquecimento sem causa e, portanto, estaria abrangida pelo prazo fixado no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil/2002, não parece ser a melhor. A pretensão de enriquecimento sem causa (ação in rem verso) possui como requisitos: enriquecimento de alguém; empobrecimento correspondente de outrem; relação de causalidade entre ambos; ausência de causa jurídica; inexistência de ação específica. Trata-se, portanto, de ação subsidiária que depende da inexistência de causa jurídica. A discussão acerca da cobrança indevida de valores constantes de relação contratual e eventual repetição de indébito não se enquadra na hipótese do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil/2002, seja porque a causa jurídica, em princípio, existe (relação contratual prévia em que se debate a legitimidade da cobrança), seja porque a ação de repetição de indébito é ação específica. Doutrina.

4. Embargos de divergência providos, de sorte a vingar a tese de que a repetição de indébito por cobrança indevida de valores referentes a serviços não contratados, promovida por empresa de telefonia, deve seguir a norma geral do lapso prescricional (10 anos - art. 205, Código Civil/2002), a exemplo do que decidido e sumulado (Súmula 412/STJ), no que diz respeito ao lapso prescricional para repetição de indébito de tarifas de água e esgoto.

(EREsp 1.523.744/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/2/2019, DJe 13/3/2019, destaquei.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL. DISSENSO CARACTERIZADO. PRAZO PRESCRICIONAL INCIDENTE SOBRE A PRETENSÃO DECORRENTE DA RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO ART. 206, § 3º, V, DO CÓDIGO CIVIL. SUBSUNÇÃO À REGRA GERAL DO ART. 205, DO CÓDIGO CIVIL, SALVO EXISTÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA DE PRAZO DIFERENCIADO. CASO CONCRETO QUE SE SUJEITA AO DISPOSTO NO ART. 205 DO DIPLOMA CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA PROVIDOS.

I - Segundo a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, os embargos de divergência tem como finalidade precípua a uniformização de teses jurídicas divergentes, o que, in casu, consiste em definir o prazo prescricional incidente sobre os casos de responsabilidade civil contratual.

II - A prescrição, enquanto corolário da segurança jurídica, constitui, de certo modo, regra restritiva de direitos, não podendo assim comportar interpretação ampliativa das balizas fixadas pelo legislador.

III - A unidade lógica do Código Civil permite extrair que a expressão "reparação civil" empregada pelo seu art. 206, § 3º, V, refere-se unicamente à responsabilidade civil aquiliana, de modo a não atingir o presente caso, fundado na responsabilidade civil contratual.

IV - Corrobora com tal conclusão a bipartição existente entre a responsabilidade civil contratual e extracontratual,

advinda da distinção ontológica, estrutural e funcional entre ambas, que obsta o tratamento isonômico.

V - O caráter secundário assumido pelas perdas e danos advindas do inadimplemento contratual, impõe seguir a sorte do principal (obrigação anteriormente assumida). Dessa forma, enquanto não prescrita a pretensão central alusiva à execução da obrigação contratual, sujeita ao prazo de 10 anos (caso não exista previsão de prazo diferenciado), não pode estar fulminado pela prescrição o provimento acessório relativo à responsabilidade civil atrelada ao descumprimento do pactuado.

VI - Versando o presente caso sobre responsabilidade civil decorrente de possível descumprimento de contrato de compra e venda e prestação de serviço entre empresas, está sujeito à prescrição decenal (art. 205, do Código Civil). Embargos de divergência providos.

(EREsp 1281594/SP, CORTE ESPECIAL, Relator: Ministro Benedito Gonçalves, Relator para acórdão: Ministro Felix Fischer, julgado em 15/5/2019, DJe 23/5/2019.)

Na linha desses precedentes, a jurisprudência dos órgãos fracionários da Segunda Seção passou a orientar-se pela prescrição decenal em variados contextos de repetição de indébito fundada em causa contratual.

A título exemplificativo, mencionem-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AGRAVANTE.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o prazo prescricional para as ações revisionais de contrato bancário, nas quais se pede o reconhecimento da existência de cláusulas contratuais abusivas e a consequente restituição das quantias pagas a maior, é vintenário (sob a égide do Código Civil de 1916) ou decenal (na vigência do Código Civil de 2002), porquanto fundadas em direito pessoal. Incidência da Súmula 83 STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1678611/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 23/11/2020, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTETATÓRIOS.



MULTA AFASTADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA NÃO CONFIGURADA. PRESCRIÇÃO DECENAL. DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. NÚMERO DE PEDIDOS.

1. Ação revisional de contrato cumulada com repetição de indébito em razão de abusividade no valor de produto.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados e dos argumentos invocados pelo recorrente, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
5. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
6. Afasta-se a multa do parágrafo único do art. 538 do CPC /73 quando não se caracteriza o intento protelatório na interposição dos embargos de declaração.
7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
8. A discussão acerca da cobrança indevida de valores constantes de relação contratual e eventual repetição de indébito não se enquadra no conceito de enriquecimento ilícito, seja porque a causa jurídica, em princípio, existe (relação contratual prévia em que se debate a legitimidade da cobrança), seja porque a ação de repetição de indébito é ação específica; por essa razão, aplica-se a prescrição decenal e não a trienal. Precedentes.
9. A distribuição do ônus de sucumbência é pautada no exame do número de pedidos formulados e da proporcionalidade do decaimento de cada uma das partes. Precedentes.
10. Agravo interno no recurso especial não provido. (AgInt no REsp 1.820.408/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/10/2019, DJe 30/10/2019, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO AJUIZADA POR ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR EM FACE DA PATROCINADORA, PRETENDENDO O RESSARCIMENTO DE VALORES PAGOS EM CONDENAÇÃO TRABALHISTA. RELAÇÃO DE NATUREZA CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. ARTIGO 205 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO. PRETENSÃO RECURSAL. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA PREVALECENTE NO STJ. SÚMULA 83/STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A Corte Especial do STJ definiu que nas pretensões relacionadas a responsabilidade contratual aplica-se a regra geral (art. 205 do CC/2002), que prevê dez anos de prazo prescricional, e, nas demandas que versarem sobre responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do mesmo diploma, com prazo prescricional de três anos.

2. Quanto ao objeto da pretensão recursal, relativa ao prazo prescricional para o exercício do direito prestacional de reembolso de valores supostamente devidos pela agravante pelo pagamento de majorada complementação de aposentadoria decorrente de condenação trabalhista, o entendimento do Tribunal de origem de que se trata de responsabilidade civil contratual está de acordo com a jurisprudência predominante no STJ na matéria. Inteligência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.976.521/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022, destaquei.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. OBRIGAÇÃO DE FAZER COM CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CONTRATO VERBAL SEM DETERMINAÇÃO DE PRAZO. PRESCRIÇÃO DECENAL. TERMO INICIAL. DATA DA NOTIFICAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os 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. A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça definiu que nas pretensões relacionadas a responsabilidade contratual, se aplica a regra geral (art. 205 do CC/2002), que prevê dez anos de prazo prescricional, e, nas demandas que versarem sobre responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do mesmo diploma, com prazo prescricional de três anos.

3. O termo a quo do prazo prescricional está diretamente relacionado ao surgimento do interesse processual para a propositura da ação;

enquanto não houver interesse, condição da ação, não se inicia a prescrição.

4. Na falta de predeterminação de data para o cumprimento da obrigação, é necessário constituir o devedor em mora, para então surgir a pretensão de cobrança.

5. Na espécie, proposta a ação antes de findo o prazo decenal após a notificação dos devedores, deve ser afastada a prescrição.

6. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.758.298/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/5/2022, DJe de 5/5/2022, destaquei.)

Contudo, no tocante à comissão de corretagem, a jurisprudência dividiu-se.

Para a hipótese de pretensão de repetição fundada em abusividade contratual, a prescrição trienal do Tema 938/STJ continuou a ser aplicada, em respeito à eficácia vinculativa desse Tema.

Nesse 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. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 489 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM/SATI. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ENTENDIMENTO PROFERIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. NÃO PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.

2. Conforme tese firmada sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 938/STJ) no julgamento do Resp 1.551.956/SP, aplica-se o prazo de prescrição trienal (art. 206, § 3º, IV, CC) 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.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.568.399/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/5/2020, DJe de 21/5/2020.)

Já em relação à hipótese desta afetação, em que a repetição tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora/construtora, a jurisprudência vem se alinhando aos já mencionados precedentes da Corte Especial, aplicando a prescrição decenal, porquanto o indébito teve uma causa jurídica, que é o contrato (embora resolvido por inadimplemento), o que afasta a caracterização de enriquecimento sem causa, como bem apontado pelos *amici curiae* IDEC e DPE/RS.

No sentido da prescrição decenal, confirmam-se os seguintes julgados:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTE. ERESP Nº 1.280.825/RJ (J. 27/6/2018, DJE 2/8/2018). INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os 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. A Corte Especial do STJ, no julgamento do EResp nº 1.281.594/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, Rel. p/ acórdão Ministro FELIX FISCHER, j. 15/5/2019, DJe 23/5/2019, firmou o entendimento de que enquanto não prescrita a pretensão central alusiva à execução da obrigação contratual, sujeita ao prazo de 10 anos (caso não exista previsão de prazo diferenciado), não pode estar fulminado pela prescrição o provimento acessório relativo à responsabilidade civil atrelada ao descumprimento do pactuado.

3. No caso dos autos, a Corte local reconheceu que o prazo prescricional aplicável aos pedidos de restituição de valores pagos em virtude de desfazimento contratual é o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil.

4. Estando o acórdão em plena consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

5. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa. (AgInt nos EDcl no REsp 1.729.210/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/8/2019, DJe 21/8/2019.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO INDEVIDA. ROMPIMENTO DO CONTRATO POR INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.337.747/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 13/8/2019, DJe 19/8/2019.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO. PRESUNÇÃO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PARCELAS PAGAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL.

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

2. Nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938. Precedentes.

3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

4. Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive comissão de corretagem.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.866.074/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/5/2021, DJe 24/5/2021.)

Diante desse cenário em que a jurisprudência apresenta divisão, torna-se necessário, no julgamento deste repetitivo, optar entre seguir as razões de decidir do Tema 938/STJ, fixando uma tese pela prescrição trienal (como defenderam a ABRAIN, o SECOVI/SP, o SINDUCON/SP, e a ADEMI/RJ), ou seguir as razões de decidir dos precedentes da Corte Especial, que se refletiram na jurisprudência dos órgãos fracionários, pela prescrição decenal (como sustentaram o IDEC e a DPE/RS).

A primeira opção não parece ser a mais adequada. Explica-se:

- por um lado, é certo que este Colegiado reafirmou a tese da prescrição trienal ao rejeitar a proposta de revisão do Tema 610/STJ, e, na sequência, ao desafetar a revisão do Tema 938/STJ;

- por outro lado, contudo, analisando os debates que conduziram à manutenção da prescrição trienal em ambos os temas, vislumbra-se que o fundamento determinante para a rejeição/desafetação das referidas propostas de revisão teria sido a segurança jurídica, pois as teses sujeitas à revisão vinham sendo reiteradamente aplicadas pelos tribunais de segundo grau, por força do efeito vinculativo do julgamento pelo rito dos repetitivos.

Obviamente, não se pretendeu desafiar a eficácia persuasiva dos precedentes da Corte Especial, mas tão somente manter distinção para as hipóteses dos Tema 610 e 938/STJ, em nome da segurança jurídica.

Afora as hipóteses dos mencionados repetitivos, as razões de decidir do precedente da Corte Especial seriam plenamente aplicáveis, como vem ocorrendo na jurisprudência dos órgãos fracionários do Superior Tribunal de Justiça, inclusive na hipótese desta afetação, conforme corroboram os julgados acima transcritos.

Portanto, **a melhor opção para este julgamento será fixar uma tese pela prescrição decenal**, consolidando a jurisprudência que se formou nos órgãos fracionários, após os já mencionados precedentes da Corte Especial.

Observe-se que, alternativamente aos prazos trienal e decenal, a ABRAINC defendeu, na condição de *amicus curiae*, a aplicabilidade de um prazo quinquenal de prescrição, seja com base no art. 206, § 5º, incisos I e II, do CC/2002, seja com suporte no art. 27 do CDC.

Nenhum desses prazos, porém, tem aplicabilidade na hipótese desta afetação.

Em relação ao prazo quinquenal do art. 27 do CDC, esse prazo tem aplicabilidade nas hipóteses de defeito (ou fato) do produto, circunstância que diz respeito à segurança legitimamente esperada do serviço ou produto, nos termos do art. 12, § 1º, do CDC.

Isso nada tem a ver com a hipótese destes autos, pois a unidade imobiliária nem sequer foi entregue, não havendo falar em comprometimento da segurança do consumidor.

Já o prazo do quinquenal art. 206, § 5º, incisos I e II, do CC/2002 diz respeito à cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular e à cobrança de honorários de profissionais liberais.

No entanto, de dívida líquida constante em instrumento contratual não se cogita nesta afetação, pois, primeiro, quem contrai dívida na promessa de compra e venda é o consumidor, e não a incorporadora; e, segundo, a restituição é efeito da resolução do contrato, e não uma obrigação contraída por meio deste.

Tampouco da cobrança de honorários de profissionais liberais há que se cogitar, pois a pretensão deduzida é justamente inversa, ou seja, a de receber de volta o que foi pago a título de honorários do corretor de imóveis, como parte do preço de aquisição da unidade autônoma.

Logo, não se vislumbra alternativa além dos prazos decenal e quinquenal.

Por fim, cumpre definir o **termo inicial do prazo prescricional**.

O direito de pleitear a resolução do contrato por inadimplemento é um direito potestativo, assegurado ao contratante inocente, conforme enuncia a norma do art. 475 do Código Civil de 2002:

**Art. 475.** A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

No sentido do caráter potestativo do direito de pleitear a resolução do contrato por inadimplemento, a doutrina de Araken de Assis:

O estatuto civil silenciou a respeito do prazo para demandar a resolução. Em verdade, cuidando-se de direito potestativo - "O direito formativo extintivo não prescreve", brada Pontes de Miranda -, seria o caso de decadência.

Mas, não se vá a ponto de outorgar caráter perpétuo ao remédio resolutório. [...]. Em geral, o direito à resolução se extingue juntamente com a dívida, pois "há encobrimento do elemento, inadimplemento, necessário ao suporte fático da resolução".

**(Resolução do contrato por inadimplemento. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 150 s., destaquei.)**

Também merece referência a doutrina de Ruy Rosado de Aguiar Jr.:

A prescrição é efeito do tempo sobre a pretensão, encobrindo-a. Os direitos formativos - que são desarmados de pretensão, pois o seu exercício atua sobre o outro, sem dele nada exigir - não são passíveis de prescrição. Como direitos, porém, podem ser atingidos pela preclusão ou decadência. 'Os direitos formativos estão sujeitos, de regra, a prazos preclusivos, de modo que se extinguem'. Contudo, no Brasil, não há regra legal que fixe prazo de preclusão ou decadência para o direito formativo de resolução, não sofrendo o seu exercício qualquer limitação de natureza temporal.

Alguns pontos, no entanto, devem ficar bem claros.

Se o direito de resolução não é passível de prescrição, por inconciliável com sua natureza jurídica, nem de preclusão, por ausência de previsão legal, é preciso observar que o direito de crédito pode ter sua pretensão encoberta pela prescrição (prescrição de ação pessoal), persistindo o direito, porém, não mais exigível. Nesse caso, ensina Pontes de Miranda, na sua precisão inexcusável: 'Se o credor não mais podia cobrar, não mais pode pedir a resolução ou a resilição por inadimplemento porque o réu não mais tem obrigação de prestar embora deva. Não há prescrição; há encobrimento do elemento, inadimplemento, necessário ao suporte fático da resolução ou da resilição. (**Comentários ao novo Código Civil**, vol. VI, tomo II: da extinção do contrato. Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 466/468, destaquei.)

Apesar de a resolução ser um direito potestativo, a pretensão do promitente comprador à repetição da parcelas pagas é um direito subjetivo, ou seja, é um direito que se realiza por meio de uma prestação a ser cumprida pela incorporadora/construtora, espontaneamente ou por força de decisão judicial.

Os direitos subjetivos, quando violados, fazem deflagrar os prazos prescricionais respectivos, nos termos do art. 189 do Código Civil de 2002:

**Art. 189.** Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206.

Sob esse prisma, o termo inicial da prescrição na hipótese em tela não é a data da celebração do contrato, ou a data de pagamento de cada parcela do contrato (como se sustentou nestes autos), mas a data em que o adquirente tem ciência da recusa da incorporadora/construtora em restituir integralmente as parcelas pagas pelo promitente comprador, pois nessa ocasião terá se dado a violação ao direito subjetivo em comento.

Com base nos fundamentos até aqui invocados, propõe-se, portanto, a fixação da seguinte tese:

**Tema 1099/STJ - Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.**

Ainda, é oportuno enfrentar as demais argumentações deduzidas pelos *amici curiae*, em sentido contrário à fixação da tese ora proposta.

Sobre a alegação da ABRAINCO de necessidade de "dois ou mais" representativos da controvérsia, a polêmica diz respeito ao art. 1.036, § 5º, do CPC/2015:



**Art. 1.036.** Sempre que houver multiplicidade de recursos extraordinários ou especiais com fundamento em idêntica questão de direito, haverá afetação para julgamento de acordo com as disposições desta Subseção, observado o disposto no Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal e no do Superior Tribunal de Justiça.

§ 1º. O presidente ou o vice-presidente de tribunal de justiça ou de tribunal regional federal selecionará 2 (dois) ou mais recursos representativos da controvérsia, que serão encaminhados ao Supremo Tribunal Federal ou ao Superior Tribunal de Justiça para fins de afetação, determinando a suspensão do trâmite de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que tramitem no Estado ou na região, conforme o caso.

§ 2º. O interessado pode requerer, ao presidente ou ao vice-presidente, que exclua da decisão de sobrestamento e inadmita o recurso especial ou o recurso extraordinário que tenha sido interposto intempestivamente, tendo o recorrente o prazo de 5 (cinco) dias para manifestar-se sobre esse requerimento.

§ 3º. Da decisão que indeferir o requerimento referido no § 2º caberá apenas agravo interno. (Redação dada pela Lei nº 13.256, de 2016)

§ 4º. A escolha feita pelo presidente ou vice-presidente do tribunal de justiça ou do tribunal regional federal não vinculará o relator no tribunal superior, que poderá selecionar outros recursos representativos da controvérsia.

§ 5º. O relator em tribunal superior também poderá selecionar 2 (dois) ou mais recursos representativos da controvérsia para julgamento da questão de direito independentemente da iniciativa do presidente ou do vice-presidente do tribunal de origem.

§ 6º. Somente podem ser selecionados recursos admissíveis que contenham abrangente argumentação e discussão a respeito da questão a ser decidida.

Ao se cotejar a redação do enunciado normativo do § 5º com o do § 1º, acima transcritos, verifica-se, de plano, que o enunciado do § 1º, cujo destinatário é o presidente ou o vice-presidente de Tribunal de Justiça ou de Tribunal Regional Federal, tem redação imperativa, "*selecionará 2 (dois) ou mais recursos*", ao passo que o § 5º, dirigido ao Tribunal Superior, enuncia tão somente uma discricionariedade, "*poderá selecionar 2 (dois) ou mais recursos*", ficando a critério do relator selecionar um, dois, ou mais recursos, pois, nessa hipótese, a seleção terá se dado no âmbito do próprio Tribunal que é o juízo natural do repetitivo.

Ademais, a finalidade dos aludidos enunciados normativos é propiciar a resolução do mérito da afetação, de modo que a cautela de seleção de, no mínimo, dois recursos na origem objetiva aumentar as chances de se ultrapassar a barreira da admissibilidade no Superior Tribunal de Justiça, melhor propiciando a resolução do mérito e a fixação da tese. Sob esse perspectiva, uma vez alcançada a resolução do

mérito neste julgamento, a finalidade da referida norma terá sido alcançada, não havendo falar em nulidade, em homenagem ao princípio da instrumentalidade das formas.

Quanto às argumentações consequencialistas, tais como aumento do risco jurídico do negócio de incorporação imobiliária, aumento dos custos de transação e estímulo à resolução dos contratos, todas essas "consequências" têm como pano de fundo o prazo de 10 anos previsto no Código Civil de 2002 como prazo geral de prescrição.

Efetivamente, na era digital, caracterizada pela abundância de informação e facilidade de acesso a ela, embora se possa pensar que o prazo decenal seja anacrônico, a atividade judicante, porém, deve considerar aquele prazo atualmente vigente, de 10 anos, de modo que as consequências nefastas citadas pela associação das incorporadoras /construtoras, se ocorrerem, não terão como causa a tese ora proposta, mas os exatos termos da lei vigente.

A ABRAINC alegou que a incorporadora não teria recebido o valor da comissão de corretagem, de maneira que a reponsabilidade pela restituição seria da empresa corretora de imóveis, exclusivamente, por se tratar de corretagem para compra.

A controvérsia pertinente aos limites da responsabilidade da corretora de imóveis pela restituição da comissão de corretagem é questão afetada em outro repetitivo, sob relatoria do eminente Ministro RAUL ARAÚJO, no Tema 1173/STJ:

**Tema 1173/STJ** - Definir os limites da responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora da compra e venda por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora/incorporadora, de obrigação relativa à entrega de empreendimento imobiliário, prevista no contrato de promessa de compra e venda.

Pela pendência do Tema 1173/STJ, o que, aliás, se deve à sua complexidade, é prudente limitar a controvérsia a ser enfrentada aqui, neste voto, à responsabilidade da incorporadora/construtora, evitando-se possível conflito de fundamentação com o voto a ser proferido no julgamento daquele Tema.

No âmbito da responsabilidade da incorporadora/construtora, portanto, percebe-se que a obrigação de restituir ocorreria em qualquer hipótese, seja na corretagem para a venda, seja na corretagem para a compra.

O ponto principal da questão não está na modalidade de corretagem praticada, mas na já mencionada relação jurídica de liquidação, que se instaura após a resolução do contrato.

Tratando-se de corretagem para a venda, em que a obrigação de pagar a comissão é transferida ao consumidor/adquirente, o valor da corretagem é entendido com parte do preço de aquisição, nos termos do Tema 938/STJ. Resolvido o contrato, surge para a incorporadora/construtora a obrigação de restituir o preço, até o montante pago, nele incluído, portanto, a comissão de corretagem.

Tratando-se da rara hipótese de corretagem para a compra, em que o adquirente contrata o serviço de corretagem por iniciativa própria, figurando como incumbente na relação jurídica de corretagem, a "restituição" do valor da comissão de corretagem ainda assim caberia à incorporadora/construtora, mas, agora, a título de reparação de dano, pois a resolução do contrato principal retira a utilidade que o adquirente havia obtido com o serviço de corretagem, tornando o valor da respectiva comissão um prejuízo cuja reparação se exige de quem lhe deu causa, a incorporadora/construtora.

Sobre esse ponto, diz a doutrina especializada:

Em caso de dissolução do contrato, a parte inocente, e que desembolsou a remuneração, reclamará ressarcimento do valor desembolsado, a título de comissão, do parceiro inadimplente. (Carvalho Neto. **Contrato de mediação**. n. 56, p. 157)

Essa hipótese também pode ser abordada sob a ótica do princípio da reparação integral, sobre o qual fala a doutrina:

A reparação integral do dano injustamente causado constitui uma exigência de justiça comutativa, como já fora vislumbrado por Aristóteles na *Ética a Nicômaco*, devendo ser a mais completa possível, o que se chama, modernamente, de princípio da reparação integral do dano. [...].

.....  
O princípio da reparação integral ou plena, ou da equivalência entre os prejuízos e a indenização, conforme já aludido, busca colocar o lesado, na medida do possível, em uma situação equivalente à que se encontrava antes de ocorrer o fato danoso. [...].

Apresenta-se o princípio da reparação integral do dano em sua dimensão mais ampla, evidenciando toda a sua utilidade prática, quando se considera a indenização pecuniária. Os danos causados à vítima deve ser avaliados de tal modo a compensara integralmente todos os prejuízos por ela sofridos. Estabelece-se assim, que, na quantificação da indenização, o juiz deve considerar a extensão efetiva dos prejuízos decorrentes do evento danosos.

**(Princípio da reparação integral** - indenização no Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2010, 34/49 passim.)

O princípio da reparação integral do dano significa que a totalidade dos prejuízos sofridos pelo prejudicado deve ser ressarcida, guardando o montante da indenização uma relação de equivalência com a extensão dos danos.

(SANSEVERINO, Paulo de Tarso. *Responsabilidade civil no Código de Defesa do Consumidor e a defesa do fornecedor*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 232.)

Ressalve-se, entretanto, como exceções ao referido princípio no âmbito da responsabilidade civil contratual, as hipóteses de cláusula penal sem pacto de indenização suplementar (art. 416, parágrafo único, do CC/2002), cláusula limitativa de indenização (art. 51, inciso I, *in fine*, do CDC) e cláusula de não indenizar, desde que válidas, hipóteses essas não verificadas nestes autos.

Conclui-se que é cabível a condenação da incorporadora/construtora a restituir a comissão de corretagem tanto na hipótese de corretagem para a venda (com cláusula de transferência da obrigação ao consumidor) quanto na hipótese de corretagem para a compra, sendo a eficácia restitutória o fundamento da primeira e a responsabilidade civil contratual o fundamento da segunda.

Fixada a tese, passa-se à apreciação do caso concreto.

#### **IV - JULGAMENTO DO CASO CONCRETO**

No caso concreto, o recurso especial deve ser julgado prejudicado.

Os demandantes, na condição de promitentes compradores, celebraram promessa de compra e venda de uma unidade imobiliária em setembro de 2011, com previsão de entrega em fevereiro de 2015. A referida unidade, porém, não foi entregue na data aprazada, tampouco no curso do prazo de tolerância, tendo os demandantes, então, ajuizado ação em janeiro de 2015, na qual pleitearam a resolução do contrato, com a consequente restituição das parcelas pagas, inclusive a comissão de corretagem.

Os pedidos restitutórios foram julgados procedentes, sendo a sentença confirmada, em apelação, pelo Tribunal de origem. No tocante à prescrição, o Tribunal de origem afastou a prescrição trienal, fazendo um preciso *distinguishing* para o caso dos autos.

Sobreveio o recurso especial da incorporadora, afetado ao rito dos repetitivos.

No entanto, a magistrada de primeiro grau comunicou esta instância da extinção do feito na origem, devido à realização de acordo entre as partes (fls. 1.601-1.602). Isso, embora não prejudique o julgamento deste Tema, torna, no caso concreto, prejudicado o julgamento do recurso especial interposto por DIAGONAL PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

#### **V - DISPOSITIVO**

Ante o exposto, voto no sentido de fixar a seguinte **Tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015:**

**Tema 1099/STJ - Prescrição decenal (art. 205, CC /2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em**

**virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.**

**No caso concreto**, julgo prejudicado o recurso especial, por superveniente perda do objeto.

É como penso. É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2020/0253917-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.897.867 / CE

Números Origem: 01084668720168060001 1084668720168060001

PAUTA: 13/08/2025

JULGADO: 13/08/2025

**Relator**Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretário

Bel. DIMAS DIAS PINTO

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : DIAGONAL PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

ADVOGADOS : YASSER DE CASTRO HOLANDA - CE014781  
MÁRCIO CHRISTIAN PONTES CUNHA - CE014471  
ANDERSON LAMARCK PONTES PARENTE - CE021964

ADVOGADA : KEROLLAYNE DE SOUSA CARMO FERNANDES - CE043229

ADVOGADA : ISABELLE OLIVEIRA DAMASCENO - CE043019

RECORRIDO : AIRTON DOMINGOS DE ALMEIDA

RECORRIDO : ANA LÚCIA MOREIRA E SILVA DE ALMEIDA

ADVOGADO : OTON FERNANDES MESQUITA JUNIOR - CE031746

INTERES. : SANTA KILIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : YASSER DE CASTRO HOLANDA - CE014781  
VICENTE MARTINS PRATA BRAGA - CE019309

ADVOGADA : NATÁLIA CIRILO DA SILVA ROQUE - SP266399

ADVOGADA : AMANDA MONTENEGRO CARVALHO - CE028800

ADVOGADOS : CAMILLA GOES BARBOSA - CE030136A  
ANDERSON LAMARCK PONTES PARENTE - CE021964

ADVOGADA : LETÍCIA TORQUATO DE MENEZES - CE030391

ADVOGADA : PAULA PRADA FURQUIM DE CAMPOS - SP131634

INTERES. : ROSSI RESIDENCIAL SA

ADVOGADOS : NATÁLIA CIRILO DA SILVA ROQUE - SP266399  
HUSSEIN WALID ABDALLAH OWEIS - SP309810

INTERES. : ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS - ABRINC - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : FLAVIO LUIZ YARSHELL - SP088098  
GUSTAVO PACÍFICO - SP184101  
DANIEL LUIZ YARSHELL - SP373772

INTERES. : SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADA : PRISCILA KEI SATO - PR042074

ADVOGADA : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PRR22129

INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390  
CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680

INTERES. : SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE GRANDES ESTRUTURAS NO ESTADO DE SÃO PAULO - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) - SP110829

2020/0253917-0 - REsp 1.897.867

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2020/0253917-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.897.867 / CE

MARCELO TERRA E OUTRO(S) - SP053205  
JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA E OUTRO(S) - SP256530  
INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL -  
"AMICUS CURIAE"  
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
INTERES. : ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO - ADEMI/RJ - "AMICUS CURIAE"  
ADVOGADOS : EDUARDO ABREU BIONDI E OUTRO(S) - RJ136258  
GUSTAVO ALVES PIRES E OUTRO(S) - RJ212002  
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892  
INTERES. : CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - "AMICUS  
CURIAE"  
ADVOGADO : OVÍDIO MARTINS DE ARAÚJO - GO005570  
ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Responsabilidade do Fornecedor - Rescisão do contrato  
e devolução do dinheiro

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Sustentou oralmente pelo Interessado ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS - ABRAINC o Dr. GUSTAVO PACÍFICO.  
Consignada a presença pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR do Dr. WALTER JOSE FAIAD DE MOURA.

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Segunda Seção, por unanimidade, julgou prejudicado o recurso especial, por perda superveniente do objeto, e fixou tese repetitiva, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, foi aprovada a seguinte tese no TEMA 1.099: "Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas."

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.  
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.



2020/0253917-0 - REsp 1897867