RECURSO ESPECIAL Nº 1.762.770 - SP (2018/0221074-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PRESIDENTE DO STJ**
RECORRENTE	:	TARJAB INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	BRENO MARCEL PELEGRIN TARIFA - SP218397
		RICARDO DINIZ DE OLIVEIRA - SP134442
RECORRENTE	:	DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572
		EDUARDO PEDROSA MASSAD E OUTRO(S) - SP184071
RECORRIDO	:	EMERSON SCAPATICIO
RECORRIDO	:	CARLA ANDREA AMALFI FRASCA SCAPATICIO
ADVOGADOS	:	GUIDO MARTINI JÚNIOR - SP234417
		LUCAS FERNANDES E OUTRO(S) - SP268806

DECISÃO

Discute-se no recurso especial a questão relativa à prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), matérias já julgadas sob o rito dos recursos repetitivos, pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial n. 1.551.956/SP, vinculado ao **Tema n. 938/STJ,** assim ementado:

> RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.
>
> 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:
>
> 1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC).
>
> 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga.
>
> 2. CASO CONCRETO:
>
> 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato.
>
> 2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial.
>
> 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp n. 1.551.956/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, DJe 6/9/2016.)

Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acima demonstrada, a pretensão de restituição dos valores pagos a título de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, prescreve em três anos,

nos termos do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil.

O acórdão recorrido, por sua vez, decidiu a questão de forma contrária à orientação desta Corte Superior ao assinalar que "a aplicação do prazo decenal à prescrição da pretensão de repetição de SATI e corretagem é o entendimento desta Câmara" (fl. 379).

Portanto, faz-se necessária a devolução dos autos à Corte de origem para a observância da sistemática dos recursos repetitivos quanto à realização do procedimento do juízo de retratação, consoante determinam os arts. 1.040 e 1.041 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

> Art. 1.040. Publicado o acórdão paradigma:
>
> I - o presidente ou o vice-presidente do tribunal de origem negará seguimento aos recursos especiais ou extraordinários sobrestados na origem, se o acórdão recorrido coincidir com a orientação do tribunal superior;
>
> II - o órgão que proferiu o acórdão recorrido, na origem, reexaminará o processo de competência originária, a remessa necessária ou o recurso anteriormente julgado, se o acórdão recorrido contrariar a orientação do tribunal superior;
>
> [...]
>
> Art. 1.041. Mantido o acórdão divergente pelo tribunal de origem, o recurso especial ou extraordinário será remetido ao respectivo tribunal superior, na forma do art. 1.036, § 1o. § 1º Realizado o juízo de retratação, com alteração do acórdão divergente, o tribunal de origem, se for o caso, decidirá as demais questões ainda não decididas cujo enfrentamento se tornou necessário em decorrência da alteração.
>
> § 2º Quando ocorrer a hipótese do inciso II do caput do art. 1.040 e o recurso versar sobre outras questões, caberá ao presidente ou ao vice-presidente do tribunal recorrido, depois do reexame pelo órgão de origem e independentemente de ratificação do recurso, sendo positivo o juízo de admissibilidade, determinar a remessa do recurso ao tribunal superior para julgamento das demais questões.

Ante o exposto, nos termos do art. 21-E, inciso VIII, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **determino a devolução dos autos ao Tribunal *a quo* para que se observe a sistemática prevista nos arts. 1.040 e 1.041, do Código de Processo Civil**.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente