

EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 912.097 - SP (2016/0112186-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
EMBARGANTE : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
EMBARGANTE : FOR YOU - ASSESSORIA TÉCNICA E DOCUMENTAL LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL E OUTRO(S) - SP088098
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
THIAGO CASTANHEIRO STRUZANI E OUTRO(S) - SP311532
EMBARGADO : PAULO SERGIO FERNANDES PAROLA
ADVOGADOS : HAMILTON GONÇALVES E OUTRO(S) - SP177079
HENRIQUE GUILHERME DE CASTRO RAIMUNDO - SP239879

DECISÃO

LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A e FOR YOU ASSESSORIA TÉCNICA E DOCUMENTAL LTDA opõem embargos de declaração contra a decisão que conheceu do agravo e deu parcial provimento ao recurso especial interposto por PAULO SÉRGIO FERNANDES PAROLA para, reformando o acórdão recorrido, determinar a devolução da tarifa SATI de forma simples (fls. 670/672).

Os embargantes sustentam que a decisão embargada foi omissa em relação à análise de matéria de ordem pública, também firmada em sede de recursos repetitivos, acerca da prescrição trienal da pretensão de restituição da taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Afirmam que suscitou a questão desde a contestação, que, inclusive, foi reconhecida na sentença. Requerem, ao final, a extinção do feito pelo reconhecimento da consumação da prescrição.

Intimado, o embargado pugna pela manutenção da decisão embargada, defendendo a aplicação do prazo trienal ao caso (fls. 724/730).

Assiste razão aos embargantes.

Depreende-se dos autos que o embargado ajuizou ação ordinária em desfavor das embargantes, requerendo a restituição em dobro da quantia cobrada a título de SATI com a condenação no pagamento de indenização pelos danos morais decorrentes de cobrança indevida.

O Tribunal de origem afastou a prescrição trienal do direito do autor, sob o entendimento de que se aplica ao caso o prazo geral decenal do art. 205 do Código Civil, e

julgou improcedentes os pedidos.

A decisão embargada, com base no entendimento firmado por este Superior Tribunal em sede de recursos repetitivos, determinou a devolução da taxa SATI, mas não se atentou para a prescrição discutida nos autos na aplicação do direito à espécie, omissão que deve ser suprida.

Registro, primeiramente, que a jurisprudência desta Corte entende que "a aplicação do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, que prevê o prazo de 5 (cinco) anos para ajuizamento da demanda, restringe-se tão somente às hipóteses de responsabilidade decorrente de fato do produto ou do serviço" (AgRg no AREsp 586.219/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/12/2014, DJe 15/12/2014), o que não é o caso dos autos.

De outro lado, o acórdão recorrido destoa do entendimento específico desta Corte, firmado em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, no sentido da "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)" (REsp 1.551.956/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 6.9.2016).

Confira-se a ementa do precedente citado:

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 1551956/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 6.9.2016).

Ainda nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE ERRO, POIS SE TRATA DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ.

(...)

3. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da "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)" (REsp 1551956/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 6.9.2016).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1542619/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 10.4.2017);

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESTITUIÇÃO DE TAXA DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL DE 3 ANOS.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da "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)".

2. Agravo interno no recurso especial não provido.

(AgInt no REsp 1672696/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 17.10.2018).

A sentença assim estabeleceu o quadro fático (fl. 378):

No caso em comento, a ação foi proposta em 23.01.2014, sendo que o pagamento indevido das taxas acima mencionadas ocorreu em 30.11.2009, conforme demonstram os documentos de fls. 171/172, ou seja, entre as datas mencionadas houve o decurso de mais de 3 anos.

Ultrapassado o prazo trienal, deve ser reconhecida a prescrição da pretensão, conforme efetuado na sentença.

Em face do exposto, acolho os embargos de declaração com efeitos modificativos para, reconhecendo a prescrição da pretensão, restabelecer integralmente a sentença.

Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora