

21/06/2021

SEÇÃO VAI DEFINIR SE O TEMA 938 É APLICÁVEL AOS CASOS DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA E SE A PRESCRIÇÃO É TRIENAL OU DECENAL

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu submeter a procedimento de revisão/distinção o Tema 938, com o propósito de definir se uma das teses fixadas no repetitivo ("Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária – SATI –, ou atividade congênere – artigo 206, parágrafo 3º, inciso IV, do CC") é aplicável às hipóteses em que o pedido de restituição da comissão de corretagem tem base não na abusividade de cláusula contratual, mas na suposta culpa da construtora pela resolução do contrato, e definir, também, se o prazo prescricional aplicável é trienal ou decenal.

Para a definição da controvérsia, o colegiado selecionou como recurso representativo o REsp 1.897.867 e instaurou a Pet 14.369. Com a instauração do procedimento, o colegiado entendeu necessária a suspensão de processos em andamento, a bem da segurança jurídica, limitada a suspensão "aos recursos especiais e agravos em recurso especial pendentes nos Tribunais de segundo grau".

O relator dos recursos é o ministro Paulo de Tarso Sanseverino, o qual destacou que o Tema 938 foi decidido em demanda cuja causa de pedir tinha relação com a abusividade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem.

Entretanto, segundo o magistrado, o Núcleo de Gerenciamento de Precedentes do tribunal identificou multiplicidade de recursos em que se pretende aplicar a tese nos casos em que a construtora (ou incorporadora) seria culpada pelo término do contrato.

Formação de precedente qualificado

Segundo o ministro Sanseverino, são as duas questões a serem solucionadas nos recursos: (a) aplicabilidade do Tema 938 aos casos de resolução do contrato por culpa da construtora/incorporadora; e (b) prazo prescricional – decenal ou trienal – no caso de pedido de restituição baseado na hipótese de inadimplemento.

Assim, Sanseverino entendeu ser prudente instaurar a revisão/distinção do Tema 938, no que tange ao prazo prescricional aplicável, visando permitir que os tribunais de segundo grau possam negar seguimento aos recursos especiais relacionados à controvérsia – evitando, dessa forma, a subida de diversos recursos ao STJ.

Paralelamente, foi afetado o REsp 1.897.867, versando sobre o prazo prescricional na hipótese específica de "resolução do contrato por culpa da construtora/incorporadora, em virtude de atraso na entrega do imóvel".

Ao propor a instauração do procedimento, o relator ainda lembrou que o STJ já dispõe de jurisprudência sobre o assunto, mas os julgados não possuem o efeito vinculativo típico dos repetitivos – sendo necessário, portanto, que seja fixado precedente qualificado sobre o tema.

Por fim, o relator facultou aos interessados a oportunidade de se manifestarem nos autos, na condição de amici curiae, sem prejuízo da marcha processual.

O que são recursos repetitivos

O Código de Processo Civil regula, no artigo 1.036 e seguintes, o julgamento por amostragem, mediante a seleção de recursos especiais que tenham controvérsias idênticas. Ao afetar um processo, ou seja, encaminhá-lo para julgamento sob o rito dos repetitivos, os ministros facilitam a solução de demandas que se repetem nos tribunais brasileiros.

A possibilidade de aplicar o mesmo entendimento jurídico a diversos processos gera economia de tempo e segurança jurídica. No site do STJ, é possível acessar todos os temas afetados, bem como saber a abrangência das decisões de sobrestamento e as teses jurídicas firmadas nos julgamentos, entre outras informações.

Fonte: Superior Tribunal de Justiça