

Prazo para pedir restituição de corretagem por atraso na entrega do imóvel é de dez anos, decide STJ

06/09/2025

Sob o rito dos recursos repetitivos ([Tema 1.099](#)), a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça estabeleceu que é de dez anos o prazo prescricional aplicável à restituição da comissão de corretagem em casos de resolução contratual causada por atraso na entrega do imóvel, quando a responsabilidade for da construtora ou da incorporadora. Ainda segundo o colegiado, o prazo deve ser contado a partir da ciência da recusa em devolver o dinheiro.

O relator do repetitivo, ministro Humberto Martins, destacou que essa tese se distingue daquela fixada no [Tema 938](#), que determinou a prescrição trienal na hipótese em que a causa de pedir seja o caráter abusivo da cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem. Além disso, segundo o ministro, o novo entendimento é delimitado pelo sujeito passivo do pedido de restituição, que é a incorporadora ou a construtora.

“Exclui-se do âmbito desta afetação, portanto, a controvérsia pertinente à eventual pretensão restituidora dirigida contra a empresa corretora de imóveis que atuou na intermediação da unidade autônoma”, esclareceu o relator.

O caso representativo da controvérsia discutia o contrato de promessa de compra e venda de um apartamento que foi rescindido judicialmente porque a incorporadora descumpriu o prazo de entrega. Os compradores buscavam a devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem.

Por se tratar de responsabilidade contratual, o Tribunal de Justiça do Ceará entendeu que a prescrição seria de dez anos, como prevê o [artigo 205 do Código Civil](#). Não se aplicaria, portanto, a prescrição trienal definida no Tema 938, pois a restituição decorreria da inutilidade da intermediação diante da rescisão do contrato.

A incorporadora interpôs recurso especial, que foi julgado prejudicado depois das partes fazerem um acordo extrajudicial. O relator explicou, entretanto, que esse fato não impede o julgamento do tema afetado à sistemática dos recursos repetitivos.

Prazo decenal

Segundo Humberto Martins, o STJ tinha precedentes divergentes em relação à comissão de corretagem. Nos casos de pretensão de restituição fundada em cláusula abusiva, a prescrição trienal do Tema 938 continuou a ser aplicada, em respeito à sua eficácia vinculativa.

Já no caso sob análise, em que a devolução da corretagem se baseia na resolução do contrato por culpa da incorporadora ou da construtora, o ministro destacou que a jurisprudência vem se alinhando no sentido de aplicar 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”.

Quanto ao início do prazo prescricional, o relator afirmou que o direito de pleitear a resolução do contrato por inadimplemento é potestativo, assegurado ao contratante inocente, nos termos do [artigo 475 do Código Civil](#). Contudo, o magistrado afirmou que a pretensão do comprador à restituição das parcelas pagas é um direito subjetivo, ou seja, que se realiza por meio de uma prestação a ser cumprida pela incorporadora ou pela construtora, espontaneamente ou por força de decisão judicial.



Relator destaca que prazo decenal difere do Tema 930, que fixou prescrição trienal



“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”, concluiu o ministro, enfatizando ser nesse momento que ocorre a violação ao direito subjetivo do comprador. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão
REsp 1.897.867

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-set-06/prazo-para-pedir-restituicao-de-corretagem-por-atraso-na-entrega-do-imovel-e-de-dez-anos-decide-stj/>