

**MEDIDA CAUTELAR Nº 25.323 - SP (2015/0310781-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**REQUERENTE** : SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA VENDA  
LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS  
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO  
**ADVOGADO** : LUIZ RODRIGUES WAMBIER E OUTRO(S)  
**REQUERIDO** : GAFISA S/A  
**REQUERIDO** : IMARA ASSAF ANDERE

**EMENTA**

*MEDIDA CAUTELAR. PEDIDO DE SOBRESTAMENTO DE TODOS OS PROCESSOS EM QUE SE DISCUTEM AS QUESTÕES QUE FORAM OBJETO DA AFETAÇÃO NO RESP N.º 1551956/SP, SUBMETIDO AO REGIME DO ART. 543-C, DO CPC. VIABILIDADE. NÚMERO EXPRESSIVO DE AÇÕES EM TRÂMITE NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. NECESSIDADE DE GARANTIA DA HOMOGENEIDADE DE SOLUÇÕES PARA SITUAÇÕES IGUAIS. RISCO DE PREJUÍZO ÀS PARTES DEMONSTRADO, PROVIDÊNCIA, ADEMAIS, QUE CONFERE MAIOR EFETIVIDADE AO SISTEMA DE JULGAMENTO DE RECURSOS REPRESENTATIVOS DE CONTROVÉRSIA. PRECEDENTES. PEDIDO DEFERIDO.*

**DECISÃO**

Vistos etc.

Trata-se de medida cautelar apresentada por SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO - SP, objetivando o sobrestamento de todos os processos em que se discutem as questões que foram objeto da afetação no REsp n.º 1.551.956/SP, submetido ao regime do art. 543-C, do CPC, por decisão da minha lavra, ou, sucessivamente atribuição de efeito suspensivo a todos os recursos especiais sobrestados em decorrência da afetação.

Em suas razões (fls. 01/32), disse que o sobrestamento determinado nos autos do referido recurso especial, restrito ao processamento dos recursos especiais e dos recursos ordinários (em trâmite nas Turmas Recursais dos Juizados Especiais), *não é suficiente para evitar que danos irreparáveis sejam causados às partes envolvidas nos*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*processos abrangidos pela afetação, sobretudo aos incorporadores imobiliários e empresas do ramo, contra quem deduzidas milhares de pretensões condenatórias e de cuja satisfação poderá dificultar ou, até mesmo, inviabilizar a continuidade de suas atividades .*

Argumentou que grande parte dessas ações se encontra em primeiro grau de jurisdição, *podendo vir a ser proferidas sentenças ou acórdãos que, desde logo, produzirão efeitos, dado que, em regra, o recurso especial não tem efeito suspensivo, expondo as empresas demandadas a execuções provisórias e, portanto, a atos de constrição e de levantamento de valores .*

Haveria, ainda, *várias ações civis públicas em trâmite, nas quais pedida e, eventualmente, concedida, tutela de urgência, de que pode resultar obstáculo relevante à atividade de corretagem desenvolvida por empresas que atuam nesse seguimento econômico .*

Conforme alegou, o prosseguimento dessas demandas e, também, das novas ações que diariamente são ajuizadas, *sujeita as partes a atos processuais que poderão se revelar inúteis posteriormente, a depender do resultado do julgamento do recurso repetitivo, os quais poderiam ser evitados com o sobrestamento de todos os processos, sem restrição do estágio de tramitação, que tenham por objeto controvérsia idêntica, em homenagem ao princípio da economia processual .*

Defendeu, ademais, uma interpretação teleológica e sistemática da norma do art. 543-C, do CPC, cuja aplicação, sustentou, deve pautar-se pelos princípios da isonomia e efetividade, assegurando-se, assim, homogeneidade de soluções para situações iguais e maior rendimento ao rito dos recursos repetitivos.

Invocou, por outro lado, a aplicação analógica do art. 328 do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal, que autoriza ao Relator, quanto ao julgamento dos recursos extraordinários repetitivos, *"[...] sobrestar todas as demais causas com questão idêntica"*, conforme se verificou em decisões proferidas nos Recursos Extraordinários 626.307/SP, 591.797/SP e no Agravo de Instrumento 754.745/SP.

Por fim, afirmou a viabilidade das teses sustentadas no recurso especial afetado, notadamente a legalidade da cobrança de comissão de corretagem do comprador e a

# Superior Tribunal de Justiça

incidência do prazo prescricional trienal às pretensões de devolução dos valores referentes a esta comissão.

Postulou o deferimento.

É o relatório.

Passo a decidir.

O requerimento formulado deve ser deferido.

Conforme relatado, o julgamento do recurso especial, ao qual vinculada a presente medida cautelar (REsp n.º 1.551.956/SP), foi afetado à Segunda Seção, nos termos do art. 543-C, do CPC, para uniformização do entendimento acerca da **(i) prescrição da pretensão de restituição das parcelas pagas a título de comissão de corretagem e de assessoria imobiliária, sob o fundamento da abusividade da transferência desses encargos ao consumidor;** e da **(ii) validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI).**

No despacho de admissibilidade, proferido em maio de 2015, a Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao fundamentar a indicação do recurso especial como representativo da controvérsia, nos moldes do §1º do art. 543-C do CPC e art. 1º da Resolução n.º 08/2008 - STJ, já noticiava a tramitação de **centenas de ações com fundamento em idêntica questão de direito.**

O requerente, por sua vez, apresentou estimativa recente do número de ações em andamento em que se discute a matéria objeto da afetação, **na casa dos milhares**, em fases processuais diversas, conforme se infere dos documentos de fls. 66/81.

Nesse cenário de pretensões multitudinárias e, considerando o fim precípuo da sistemática processual dos recursos repetitivos - garantia da prestação jurisdicional homogênea, entendo cabível a extensão da suspensão dos recursos especiais e ordinários determinada naqueles autos à tramitação de todos os processos que versem sobre a matéria objeto da afetação e que ainda não tenham recebido solução definitiva.

Evita-se, assim, evidente prejuízo às partes e ao judiciário brasileiro, notadamente com a realização de atos processuais que, ao final, poderão se revelar inúteis, bem como se previne a prolação de decisões conflitantes da orientação a ser

# *Superior Tribunal de Justiça*

firmada, a interposição de recursos desnecessários e o levantamento de valores em execuções provisórias.

Providência de igual natureza não é novidade nesta Corte, já tendo sido adotada pelos eminentes Ministros Luiz Fux, Sidnei Beneti e Maria Isabel Gallotti, nos autos, respectivamente, do REsp n.º 1060210/SC, da MC n.º 19734/PR e do REsp n.º 1251331/RS, bem como, mais recentemente, nos autos do REsp n.º 1419697/RS, da minha relatoria, todos com o propósito de conferir maior efetividade ao sistema de julgamento de Recursos Representativos de Controvérsia.

**Ante o exposto, defiro o pedido do requerente para determinar a suspensão em todo país, inclusive em primeiro grau, de todas as ações em trâmite nas quais se discutam as questões de direito que foram objeto da afetação no REsp n.º 1551956/SP e que ainda não tenham recebido solução definitiva, obstando a prática de quaisquer atos processuais até o julgamento do recurso repetitivo.**

Não há óbice, todavia, para o ajuizamento de novas demandas, mas estas ficarão suspensas no juízo de primeiro grau.

Comunique-se ao e. Ministro-Presidente do STJ e aos e. Ministros da Segunda Seção, dando-lhes ciência da presente decisão.

Oficie-se, por fim, nos termos supra, ao e. Presidente do Tribunal de origem e aos e. Presidentes dos demais Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais, para o devido cumprimento desta decisão.

Intimem-se.

Brasília (DF), 16 de dezembro de 2015.

**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**Relator**